

Exposé

Einfamilienhaus in Walkertshofen

Einfamilienhaus in Walkertshofen (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-422175

Einfamilienhaus

Verkauf: **400.000 €**

Ansprechpartner:
BB

86877 Walkertshofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	683,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	115,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	172,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

EINFAMILIENHAUS WALKERTSHOFEN - Provisionfrei

Objektbeschreibung:

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Walkertshofen, unmittelbar in der Nähe zur Natur gelegen.

Grunddaten:

Baujahr: 1968 (Massivbauweise)

Wohnfläche: 115 m²

Grundstück: 683 m²

Vollständig unterkellert

Doppelgarage

AUSSTATTUNG

Außenbereich & Garagen

Doppelgarage (links des Hauses) mit Fliesenbelag

2 Stellplätze vor der Garage (bis 3 Autos möglich)

Dachraum über Garage mit zusätzlichem Stauraum und Gästezimmer

Entwässerungskanal zum Schutz vor Überschwemmungen

Gartenterrasse mit Halbdach (Grillbereich)

Spielgeräte: Sandkasten, Schaukel, Seilrutsche

2 weitere Stellplätze mit Pflastersteinen

Brunnen mit Grundwasseranbindung

Energieversorgung & Haustechnik

Heizung: Viessmann Vitodens (Baujahr 2015), App-steuerbar

Photovoltaikanlage: 10,5 kW Leistung + 6 kW Akkuspeicher (montiert 2024) App-steuerbar

Wasserspeicher: 200 L mit Elektroheizstab (lädt bei PV-Überschuss), App-steuerbar

Öltanks: 2 × 1.000 L

Sicherungskasten: 2024 renoviert mit neuer Erdungsanlage

Alle Heizkörper sind mit App-Steuerbare Thermostat ausgestattet

Fenster & Fassade

Alle Fenster und Türen: 3-fach verglast (2020 ausgetauscht)

Außendämmung: 2025 komplett erneuert (12 cm Styropor mit Dübeln und Netz)

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

Spielzimmer für Kinder

Wohnzimmer (Zugang zu Garten und Terrasse)

Küche mit Einbauküche, Kamin, Einbaukühlschrank

Badezimmer (2020 komplett renoviert)

Flur/Treppenhaus

Dachgeschoss

2 Schlafzimmer

Küche mit Waschmaschine und Trockner

Badezimmer (2020 komplett renoviert)

Balkon

Innengedämmung (2019)

Keller (vollständig unterkellert)

Waschkeller mit Abfluss

Fitnessraum mit Ölheizung und Wasserspeicher

Büro/Multifunktionsraum mit Kamin (Sauna-Potenzial)

2 Öltanks (je 1.000 L)

Photovoltaik-Steueranlage mit 3 Batterien

Dachbereich

Dachbereich mit Stauraum (Glaswolleisolierung) - wurde noch nicht ausgebaut

BESONDERHEITEN

- ✓ Energieeffiziente Ausstattung mit moderner PV-Anlage und Speicher
- ✓ Umfangreiche Sanierungen in den letzten Jahren (Fassade 2025, Fenster 2020, Bäder 2020)
- ✓ Großzügiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- ✓ Ruhige, naturnahe Lage
- ✓ Großes Ausbaupotenzial (Sauna, 2 Wohnungen)

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die wesentlichen Renovierungsarbeiten wurden durchgeführt. Einzelne Modernisierungsmaßnahmen können nach Bedarf vorgenommen werden.

Hinweis zur Photovoltaikanlage: Es besteht noch eine laufende Finanzierung, die im Zuge des Kaufs übernommen werden muss. Für weitere Informationen zu den monatlichen Raten und Konditionen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Wir haben uns entschieden, unser Haus zu verkaufen, da wir pünktlich zum neuen Schuljahr nach Ungarn zurückkehren möchten. Daher suchen wir Käufer, die eine zügige und unkomplizierte Abwicklung schätzen.

Lage

Verkehrslage & Erreichbarkeit

Walkertshofen liegt idyllisch etwa 30 Kilometer südwestlich von Augsburg und besticht durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Nähe zur Autobahn ermöglicht stressfreies Pendeln in die umliegenden Ballungszentren, während regelmäßige Busverbindungen eine zuverlässige Alternative zum Individualverkehr bieten.

Nahversorgung & Einzelhandel

Der Ort verfügt über eine solide Grundversorgung mit Bioladen, Hofladen und traditioneller Metzgerei. Für gehobene Ansprüche empfiehlt sich die Staudenbräu – bekannt für hochwertige Biere aus der Region. Erweiterte Einkaufsmöglichkeiten finden sich in den benachbarten Zentren Schwabmünchen, Langenneufnach, Fischach und Krumbach.

Bildungseinrichtungen

EinrichtungEntfernung

Grundschule0,2 km

Kindergarten5 km

Realschule9 km

Gymnasium15 km

Die Grundschule befindet sich unmittelbar vor Ort – ideal für Familien mit Schulkindern.

Natur & Freizeit

Sanfte Hügel, ausgedehnte Felder und Wälder prägen das Landschaftsbild und laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Walkertshofen bietet damit perfekte Bedingungen für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Fazit

Die Kombination aus ländlicher Idylle, infrastruktureller Anbindung und Nähe zu urbanen Zentren macht Walkertshofen zum idealen Wohnort für Familien und alle, die Naturverbundenheit mit modernem Komfort verbinden möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Front2

Exposé - Galerie



Front3



EG Bad1



EG Bad2

Exposé - Galerie



EG Bad3



EG Flur

Exposé - Galerie



EG Flur2



EG Küche1

Exposé - Galerie



EG Küche2



EG Küche3

Exposé - Galerie



EG Spiel



EG Wohn

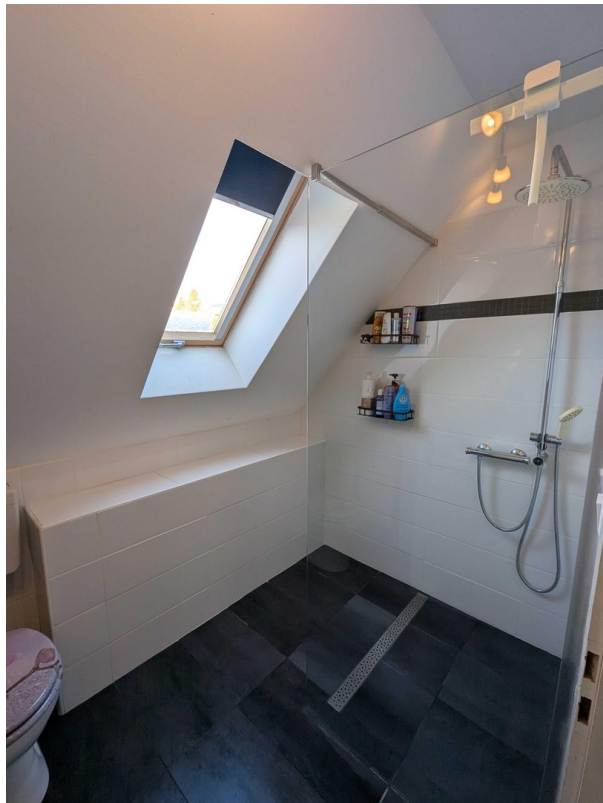


Garten1

Exposé - Galerie



OG Bad1



OG Bad2

Exposé - Galerie



OG Flur



OG Schlaf1

Exposé - Galerie



OG Küche1



OG Küche2

Exposé - Galerie

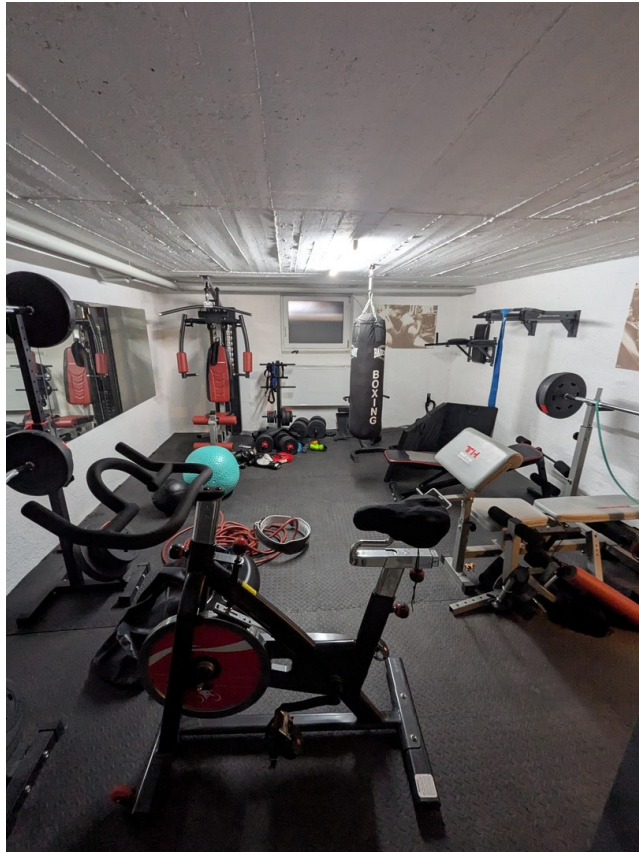


OG Schlaf2

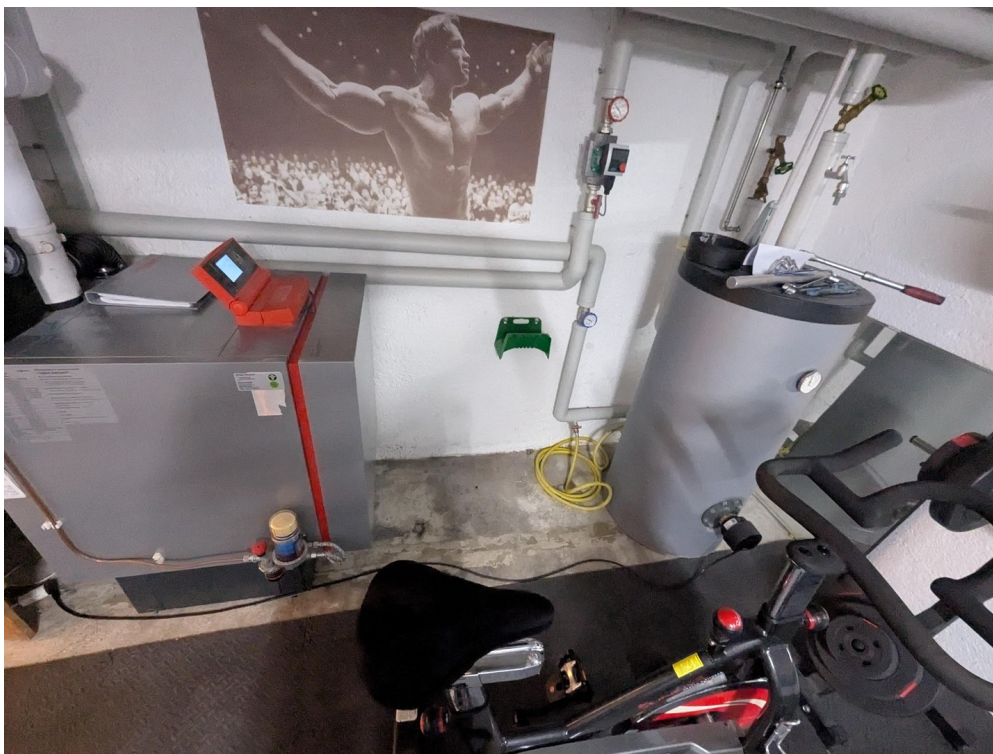


Keller Büro

Exposé - Galerie



Keller Fitness1



Keller Heizung

Exposé - Galerie



Keller Fitness2



Keller Flur

Exposé - Galerie

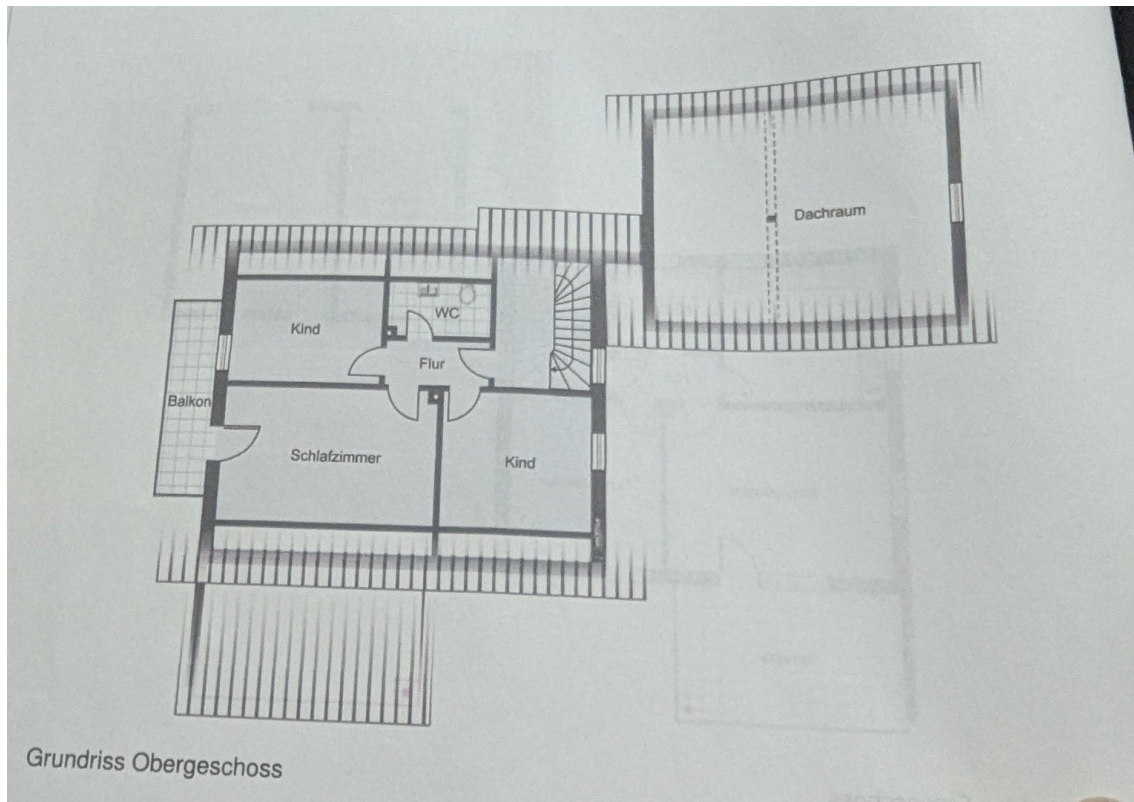


Keller Heizung

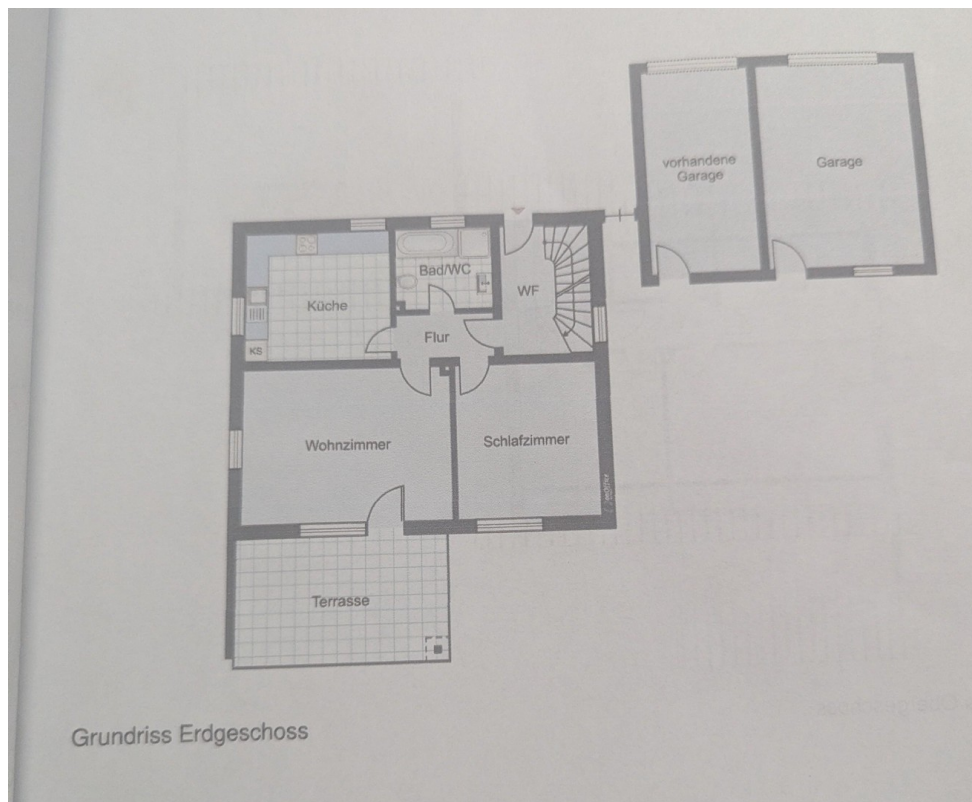


Keller Wasch

Exposé - Grundrisse



Grundrisse1



Grundrisse1