

Exposé

Einfamilienhaus in Fichtenau

**Provisionsfrei: Hochwertiges Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung – sofort bezugsfrei**



Objekt-Nr. OM-427295

Einfamilienhaus

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:
Stey

74579 Fichtenau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.659,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	260,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	88,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet außergewöhnlich viel Platz, Ruhe und Substanz – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Menschen, die ein fertiges Zuhause ohne Renovierungsstress suchen.

Das Haus ist sofort bezugsfrei, befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und es stehen keine größeren Renovierungen oder Sanierungen an. Die Immobilie wurde hochwertig geplant, kontinuierlich gepflegt und überzeugt durch eine klare, moderne Raumaufteilung.

Wohnen & Raumaufteilung

Der offene Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, direktem Zugang zur Terrasse und stilvollem Kamin schafft eine helle, angenehme Wohnatmosphäre. Die hochwertige Küche mit separater Speisekammer lässt sich bei Bedarf elegant vom Wohnbereich abtrennen.

Im Obergeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinderzimmer mit Galerie-Ebene sowie ein modernes Bad mit Wanne und bodengleicher Dusche.

Im Erdgeschoss stehen zusätzlich ein Kinder- bzw. Spielzimmer, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein flexibel nutzbares Zimmer (z. B. als Büro, Fitness oder Gästezimmer) zur Verfügung.

Alle Wohnräume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Einliegerwohnung – flexibel nutzbar

Die Einliegerwohnung verfügt über ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein hochwertiges Bad sowie einen offenen Wohn- und Küchenbereich.

Sie eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder einen separaten Homeoffice-Bereich. Eine weitergehende Nutzung ist abhängig von den jeweiligen behördlichen Vorgaben.

Ausstattung

Ausstattung & Eckdaten

- * ca. 260 m² Wohnfläche
- * ca. 1.659 m² Grundstück
- * Einliegerwohnung
- * Wärmepumpe
- * Photovoltaikanlage mit ca. 29,87 kWp Leistung und Batteriespeicher (montiert und abgenommen 2025)
- * Sehr hoher Eigenverbrauch und deutlich reduzierte laufende Energiekosten
- * In Kombination mit der Wärmepumpe niedrige Nebenkosten
- * Energieeffizienzklasse A
- * Fußbodenheizung im gesamten Haus
- * Glasfaser-Internetanschluss
- * Panorama-Kamin
- * Elektrische Jalousien mit Wind- und Sonnensensoren
- * Überbreite Doppelgarage mit Werkbank
- * Weitere Garage mit elektrischem Tor

* Zusätzlicher Schuppen

* Sehr gepflegter Garten mit Terrasse

Grundstück & Potenzial

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Aufgrund der Größe besteht grundsätzlich Potenzial für eine weitere Bebauung, vorbehaltlich der geltenden baurechtlichen Vorgaben und einer Genehmigung durch die zuständige Behörde.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Verkauf direkt vom Eigentümer – provisionsfrei

Sofort bezugsfrei

Keine anstehenden größeren Investitionen

Besichtigungen nach Terminvereinbarung

Persönlicher Hinweis !

Dieses Haus eignet sich besonders für Käufer, die Wert auf Substanz, Ruhe und Planungssicherheit legen und ein Zuhause suchen, das ohne Baustress sofort genutzt werden kann.

Lage

Die Immobilie liegt in Fichtenau, einer ruhigen und naturnahen Gemeinde mit hoher Lebensqualität. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort vorhanden. Die nahegelegene Stadt Dinkelsbühl ergänzt das Angebot mit historischer Altstadt, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, größere Städte wie Ulm, Würzburg oder Aalen sind gut angebunden. Gleichzeitig genießt man hier Ruhe, wenig Durchgangsverkehr und viel Natur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



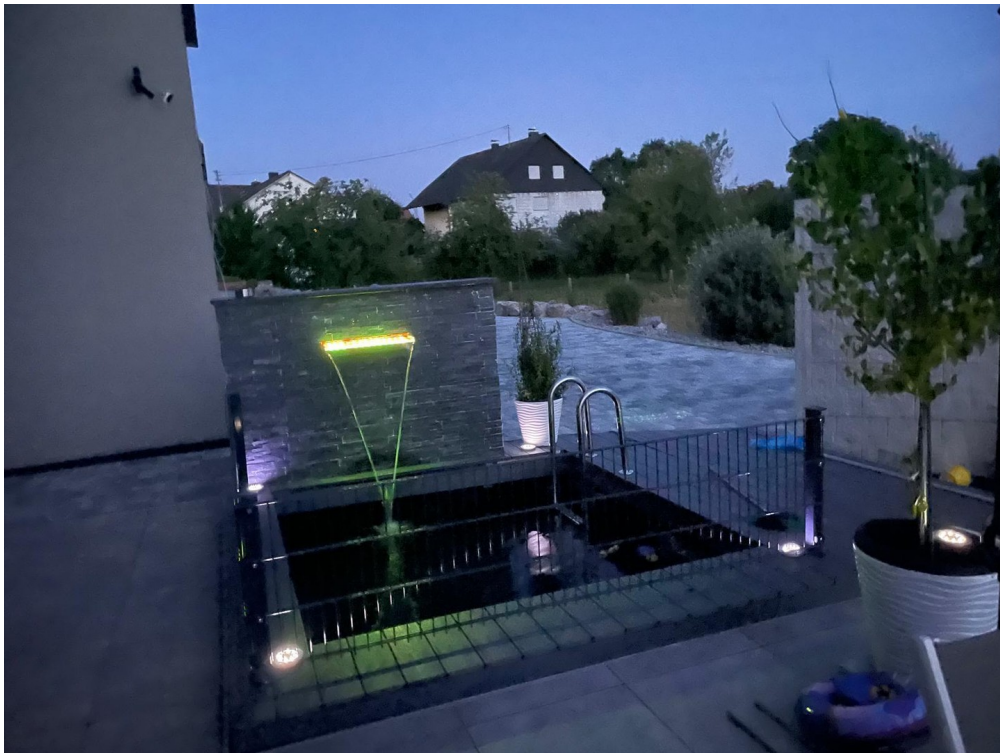
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

