

Exposé

Erdgeschosswohnung in Holzheim

**Nun noch Günstiger Traum- Eigentumswohnung, EG, 5
Zimmer, 2 Bäder, Terrasse, Garten, Einzelgarage,**



Objekt-Nr. OM-428792

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:
Baur Johann

89438 Holzheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	135,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	530,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	95 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung wurde vor 9 Jahren umfangreich renoviert, dabei wurde großer Wert auf hochwertige Materialien gelegt, Böden im Wohnbereich Eiche-Parkett, in der Diele und im

Erkerzimmer Vinylboden, in den Bädern wurde Fußbodenheizung eingebaut. Im sanitärbereich wurden alle Abfußleitungen, auch alle Kalt- u. Warmwasserleitungen erneuert, 2

neue Bäder eingebaut, Warmwasser auf Frischwasseraufbereitung umgestellt, elektrische Anlagen erneuert, sämtliche Türen erneuert, Rollläden auf automatischen Betrieb umgestellt.

Somit sind die wesentlichen Verschleißteile erneuert, dadurch kommen in den nächsten 20 Jahren, kaum Reparaturen auf den Besitzer zu, aus diesem Grund kann das Hausgeld

das oft 300-450 € für eine größere Wohnung ausmacht auf 100.- € pro Monat festgelegt werden, somit kann schon diese Ersparnis jährlich 4.000.- betragen, dies ist ein enormer

Vorteil dieser Anlage.

Nun zur Wohnung, von der Garage aus gelangen Sie trockenen Fußes in die Wohnung. Gleich von der Diele aus sehen sie das tolle Erker-Esszimmer nach Osten ausgerichtet

(Morgensonne) nebenan gleich die Küche. Das Wohnzimmer mit 27 qm nach Süden gelegt

hat eine Doppeltüre zur 35 qm gr. Terrasse mit neuen Granitplatten belegt, dann sehen Sie sofort den wunderschönen windgeschützten Garten mit viel Privatsphäre, umgeben

von Obstbäumen, von außen ist er nicht einsehbar. Schon durch die große Terrasse erweitert sich das Wohnzimmer bei warmen Temperaturen enorm, perfekt für stilvolle Mo-

mente im Freien zu jeder Jahreszeit. Auch das 17 qm gr. Schlafzimmer hat einen direkten

Zugang zu diesem Highlight . Zwischen Wohnzimmer u. Schlafzimmer befindet sich das

Kinderzimmer. Ein weiteres Zimmer in der gr. von 14 qm, nach Westen ausgerichtet, ent-

weder als weiteres Kinderzimmer, oder auch als Büro zu gedacht. Dann zu den besonderen 2 Bädern, beide mit Fußbodenheizung, zunächst zum Hauptbad mit Dusche, Badewanne, WC, 2 Handwaschbecken, und Handtuchtrockner. Das zweite Bad mit übergroßer Nischendusche mit bodengleichen Regentuschen, Kopf u. Handbrause, daneben noch Platz für die Waschmaschine u. Wäschetrockner, ein WC und Handwaschbecken runden das Angebot hier ab. Elektrische Rollläden die automatisch öffnen u. schließen, sind besonders praktisch, weil bei kürzeren Abwesenzeiten niemand merkt, das die Wohnung gerade verlassen ist. Etwas besonderes sind die Einzelgaragen mit ferngesteuertem Rolltor und mit Fenster. In der Nähe von Hauseingang befindet sich noch ein weiterer Pkw-Stellplatz. Im Keller befindet sich noch ein weiterer 16,5 qm gr.

hoher Raum, auch geeignet als Hauswirtschaftsraum, Fitnessraum, oder auch als Luxus-

Abstellraum. Ganz besonders ist noch die ruhige Lage des Hauses zu beachten, in dieser

Anliegerstraße gibt es nur 8 Häuser, deswegen kann diese Straße wie eine Spielstraße

benutzt werden.

osten ausgerichtet

Ausstattung

Das Haus ist ein gesundes Ziegelhaus in nachhaltiger Bauweise. Durch die kleine Anzahl der Wohnungen, kann es in Eigenverwaltung preiswert verwaltet werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

In Holzheim befindet sich eine gute Landmetzgerei mit besonderen Leckerbissen, hier gibt es täglich warmes Essen, großer Supermarktladen, eine Konditorei mit Kaffee u. Post, ein Laden für Böden und Fensterbehang, eine Tankstelle, dann noch weitere kleine Ladengeschäfte. alles weitere finden Sie in der nahen historischen Kreisstadt in 8 Minuten, 2 weitere Städte wie Lauingen und Höchstädt, runden das Angebot ab. Reichliche Bademöglichkeiten gibt es in jeder Richtung durch natürliche Badeseen. Dann gibt

es noch in nächster Nähe geteerte Nebenstraßen die geradezu für Radfahrer einladen.

Zudem haben Sie die Natur vor der Haustüre. In 30 Minuten in Augsburg, in 55 Minuten

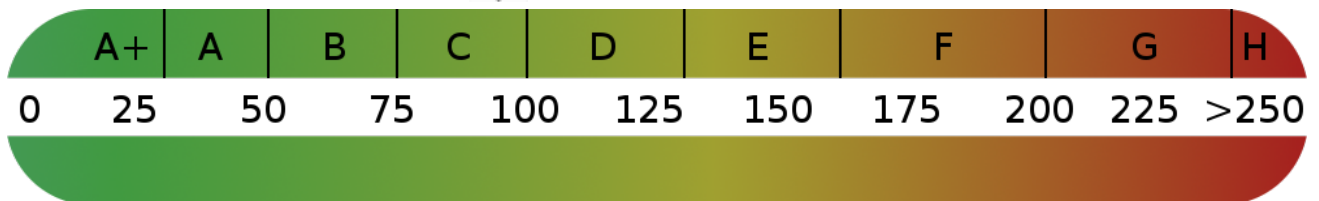
in München, in 42 Min. Ulm.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Westansicht



eigener großer Garten

Exposé - Galerie



Erker-Esszimmer



1. Bad

Exposé - Galerie



1. Bad



2. Bad

Exposé - Galerie



Dusche



Diele

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer

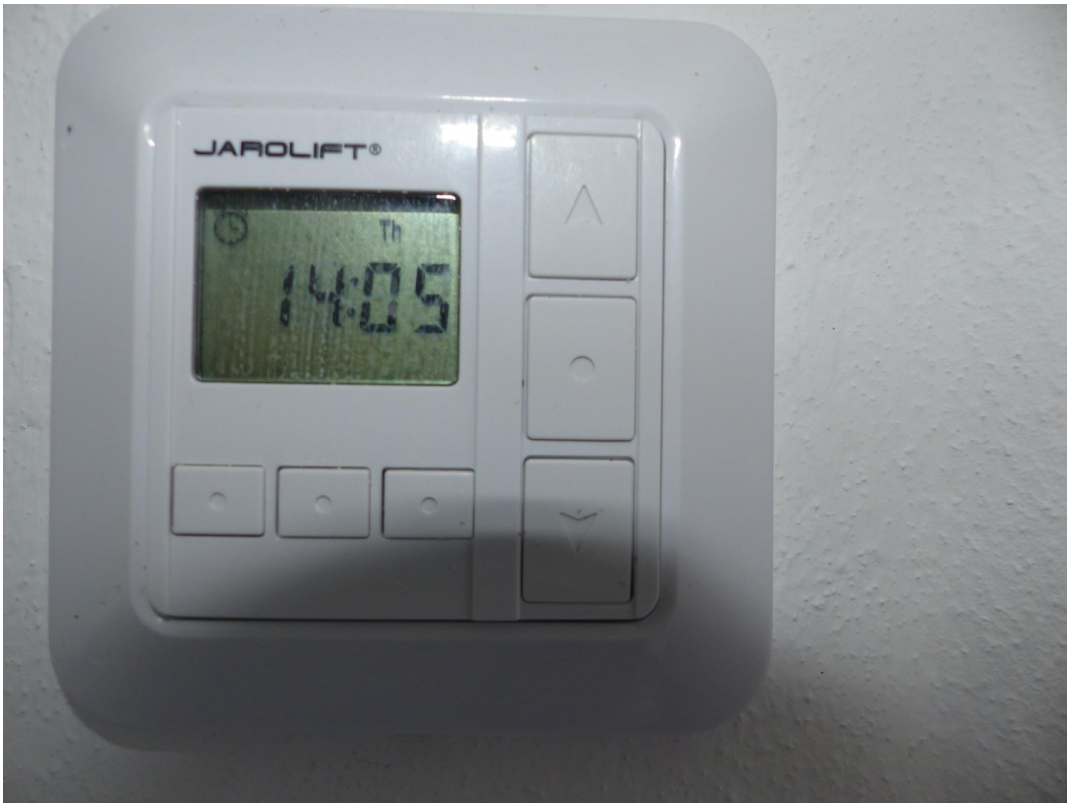


Schlafzimmer

Exposé - Galerie

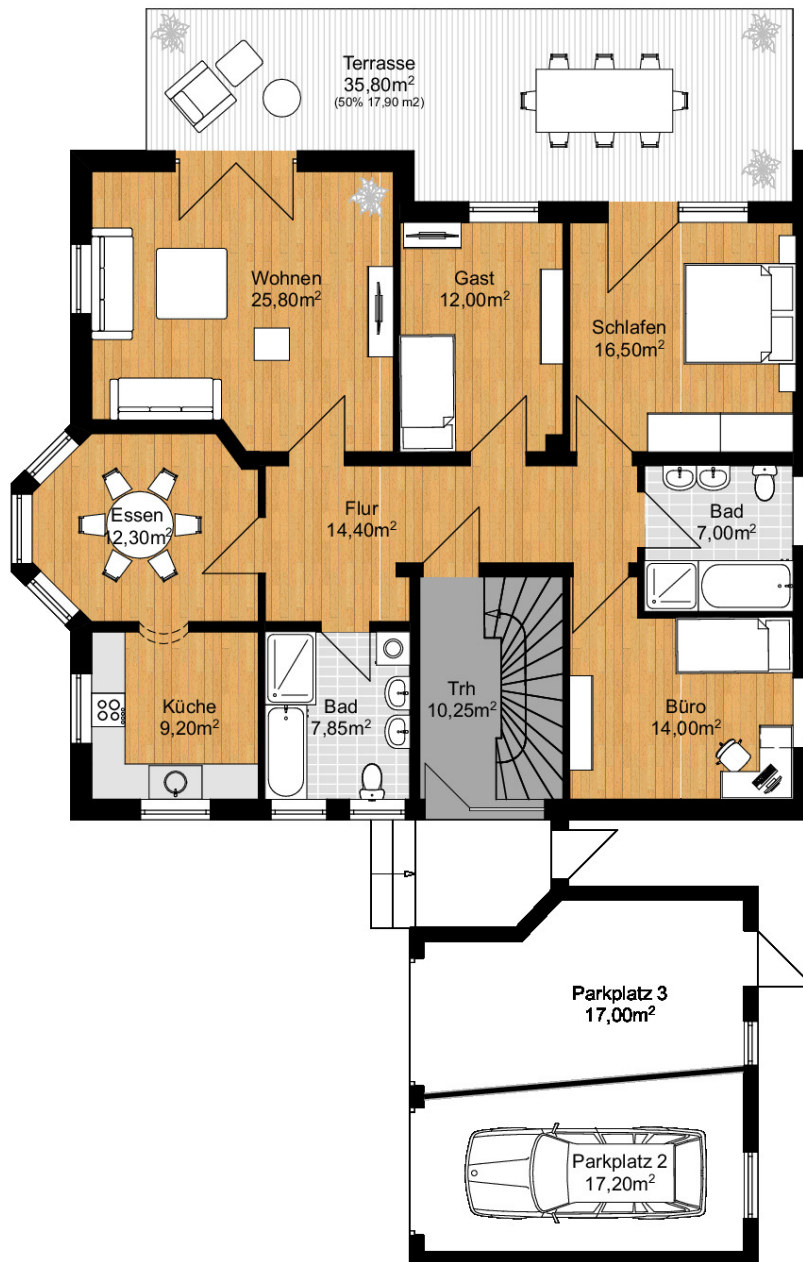


2.Kinderzimmer



elektrische Steuerung Rollo

Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Maßstab: 1:100
Datum: 20.02.2026
Bauort: Schützenstraße 5,
Gemarkung Eppisburg, Gemeinde Holzheim
Flurstück: 91/1

Mönchshaustraße 5
86609 Donauwörth
info@architektur-lichtenstern.de
www.architektur-lichtenstern.de
Mobil: +49 (0)157 - 883 78 697

