

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Holzheim

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



Objekt-Nr. OM-428792

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:  
Baur Johann

89438 Holzheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	530,00 m <sup>2</sup>	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 Abwesenheitszeiten 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Erker-Esszimmer

# Exposé - Galerie



1. Bad



1. Bad

# Exposé - Galerie



2. Bad



Dusche

# Exposé - Galerie



Diele



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

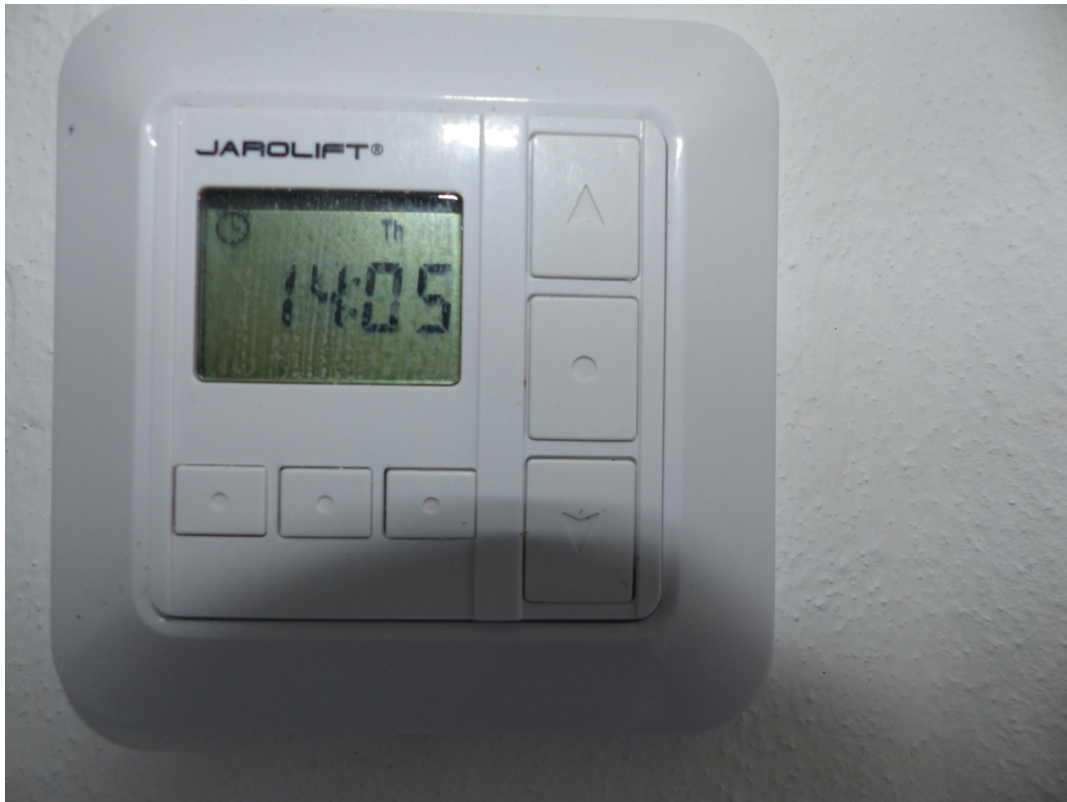


Schlafzimmer



2.Kinderzimmer

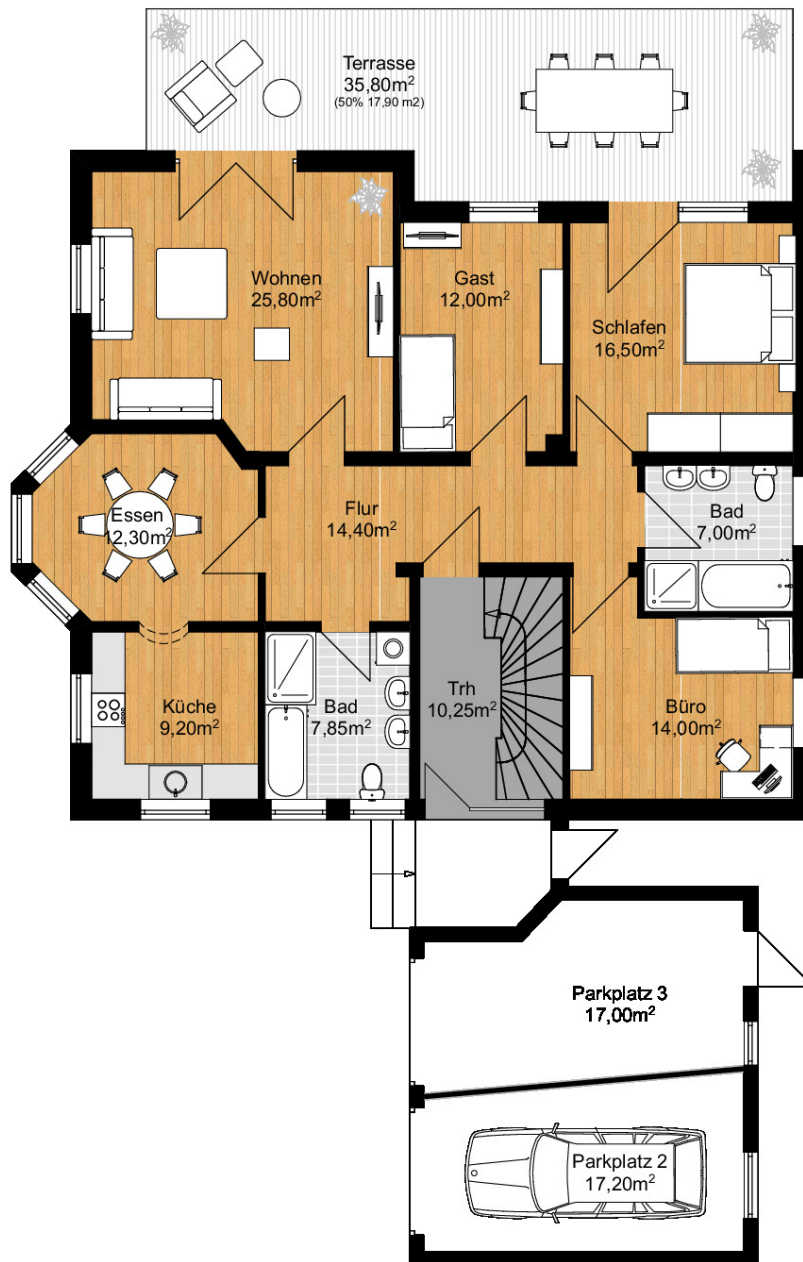
# Exposé - Galerie



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

