

# Exposé

## Souterrainwohnung in Holzheim

**Noch günstiger, Eigentumswohnung, 2 Zimmer-  
Souterrain, sehr hell, ruhig, mit Garten.**



Objekt-Nr. OM-429874

### Souterrainwohnung

Verkauf: **139.000 €**

Ansprechpartner:  
Baur Johann  
Telefon: 0173 1545168  
Mobil: 0173 1545168

89438 Holzheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Etage	Keller
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das besondere Highlight, der Wohnung sind die großen Fenster, 7 große Wohnraum- fenster wie im EG, ein wunderschönes Erker- Esszimmer, eine separater Küche mit fast neuer Einbauküche. Das vor 8 Jahren neu eingebautes Bad mit Nischendusche, Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluß und Handtuchrockner, nur Marken-Thermostataturen, lässt keine Wünsche offen.

Dazu kommt noch eine neu angelegter Garten 45 qm, nach Osten ausgerichtet, früh Morgensonne, Abends kühl u. schattig, zum gemütlichen Ausruhen

Die Wohnung liegt sehr in einer ruhigen Anliegerstrasse.

lässt keine Wünsche offen. Dann noch ein großzügiges Wohn- oder Schlafzimmer mit 26 qm, Boden Eiche- Parkett.

## Ausstattung

Das 3 Familienhaus kaufte ich vor 10 Jahren, es wurde dann gleich umfangreich renoviert.

Es wurde größter Wert auf Markengeräte gestellt, bei Bädern und Duschen wurden nur

Markenamaturen mit Thermostatregelung eingebaut. Böden im Wohnbereich mit Eichen-

parkett belegt. Alle Böden erneuert, Türen erneuert, elektrische Anlage erneuert, 6 Bäder erneuert, EG u. DG in den 4 Bädern Fußbodenheizung, sämtliche Sanitärleitungen erneuert, Abwasser, Warmwasser und Kaltwasser, Warmwasser mit Frischwasseraufbereitung.

Dann im Spitzboden eine komplett neue 40 qm Wohnung eingebaut. Das heißt die wesentlichen Teile es Hauses sind erst 10 Jahre alt, somit sind in den nächsten 25 Jahren kaum Reparaturen zu erwarten. 2 Einzelgaragen mit neuem Rolltor. Aus diesen Gründen kann das Hausgeld sehr niedrig angesetzt werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Holzheim hat einen großen Supermarkt, gute Metzgerei, Kaffee mit Post, Tankstelle, die

wunderschöne historische Kreisstadt Dillingen ist nur 8 Minuten entfernt, hier findet man alle Behörden, eine große Zahl an Fachärzten, Baumärkten, sowie viele weitere kleine u. größere Geschäfte destäglichen Bedarfs. In unmittelbaren Nähe finden Sie einladende

Naturbäder auch kleinere Seen, hier habe Sie die Natur vor der Haustüre.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



3 Familienhaus

# Exposé - Galerie



Eingang außen



Eingang innen

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohn- oder Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Hausansicht von Süden



Erker- Esszimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Große Dusche

# Exposé - Galerie



Garten



Fenster Souterrainwohnung

# Exposé - Grundrisse

## Selten schöne 2 Zimmer Souterrainwohnung im Zweifamilienhaus



89438 Holzheim

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca: 62,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 485,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 595,00 EUR

Scout-ID: 90820128  
Objekt-Nr.: 6fa8038c-38b8-4476-ab2e-4e27ff34828d

### Ihr Ansprechpartner:

Herr Johann Baur  
E-Mail: [info@baur-baukrane.de](mailto:info@baur-baukrane.de)  
Mobil: +49 173 1545168

Wohnungstyp:	Souterrain
Etage:	0
Etagenanzahl:	3
Badezimmer:	1
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Baujahr:	1996
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2016
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	96,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Bezugsfrei ab:	15.1. 2020
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 110,00 EUR  
Heizkosten sind in Nebenkosten Ja  
enthalten:  
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 25,00 EUR  
Kautiön: 3 MM

Powered by ImmobilienScout24

# Exposé - Grundrisse

## Selten schöne 2 Zimmer Souterrainwohnung im Zweifamilienhaus



89438 Holzheim

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 62,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 485,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 595,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine sehr helle Wohnung mit 6 großen Wohnraumfenstern mit Isolierglas. Großem Wohn-Schlafzimmer, separater Küche und Esszimmer mit großem Erker.

Das neue Bad verfügt über Doppelwaschbecken, WC, Badewanne und großer Nischendusche, Waschmaschinen- und Wäschetrockneranschluss, Handtuchrockner sowie Tageslichtfenster und Fußbodenheizung. Ein Abstellraum rundet das Angebot ab. Automatische Rollos.

Ein Pkw Stellplatz vorhanden

Diese Wohnung ist sehr ruhig, denn die Anliegerstraße wird praktisch nur von den Anliegern befahren. kein Straßenverkehrslärm.

Die Wohnung liegt in Holzheim Ortsteil Eppisburg. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im 2 km entfernten Holzheim vorhanden.

Eine Kita sowie eine Bushaltestelle gibt es im Ort, beide sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Naherholung: Neben viel Kultur und Städteromantik genießt man auf idyllischen Rad- und Wanderwegen. Natur pur. Außerdem finden Sie viele Bademöglichkeiten in nächster Umgebung.

### Ausstattung:

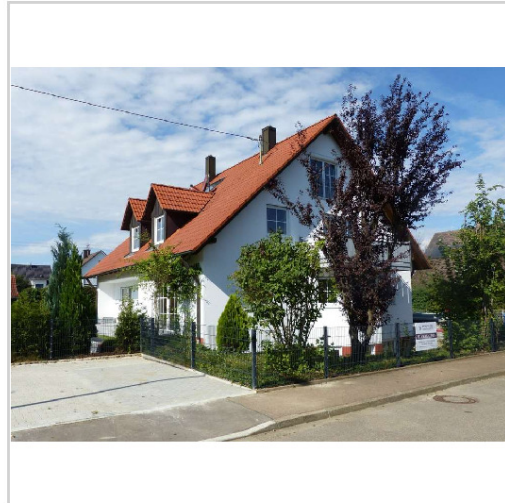
Alle Böden neu, Küche und Esszimmer hochwertiger Vinylboden, Wohnzimmer Eiche-Parkett.

### Lage:

Sehr ruhige Lage, Anliegerstraße. 15 Minuten zur Kreisstadt. 30Minuten nach Augsburg.

### Sonstiges:

Bitte bewerben Sie sich mit einigen Sätzen.



P1000187



P1000194

Powered by ImmobilienScout24

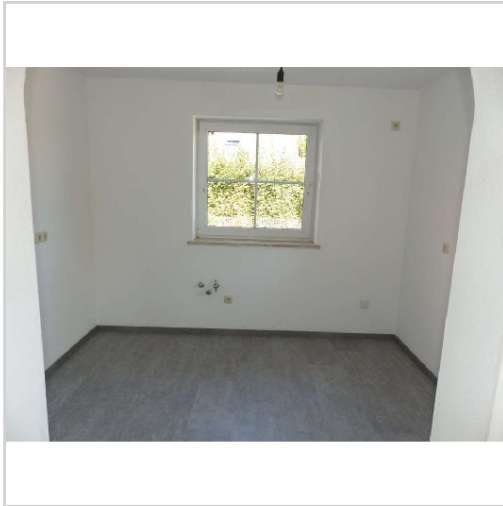
# Exposé - Grundrisse

## Selten schöne 2 Zimmer Souterrainwohnung im Zweifamilienhaus



89438 Holzheim

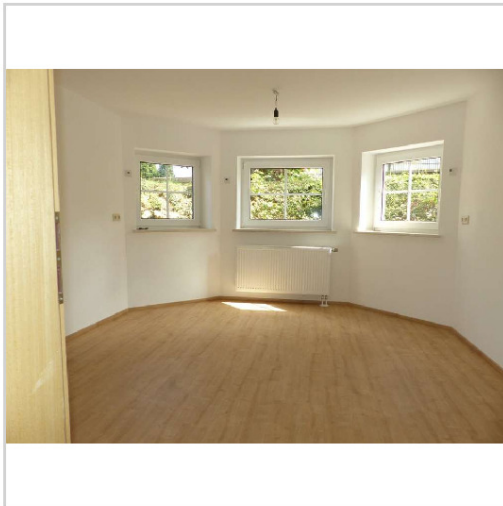
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 62,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 485,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 595,00 EUR



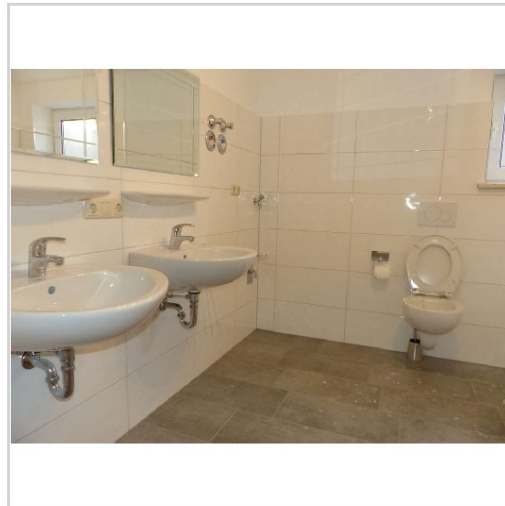
P1000219



P1000231



P1000234



P1000237

Powered by ImmobilienScout24

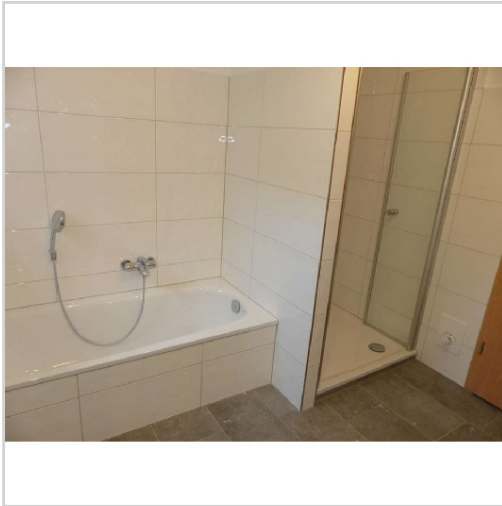
# Exposé - Grundrisse

## Selten schöne 2 Zimmer Souterrainwohnung im Zweifamilienhaus



89438 Holzheim

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 62,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 485,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 595,00 EUR



P1000238

Powered by ImmobilienScout24

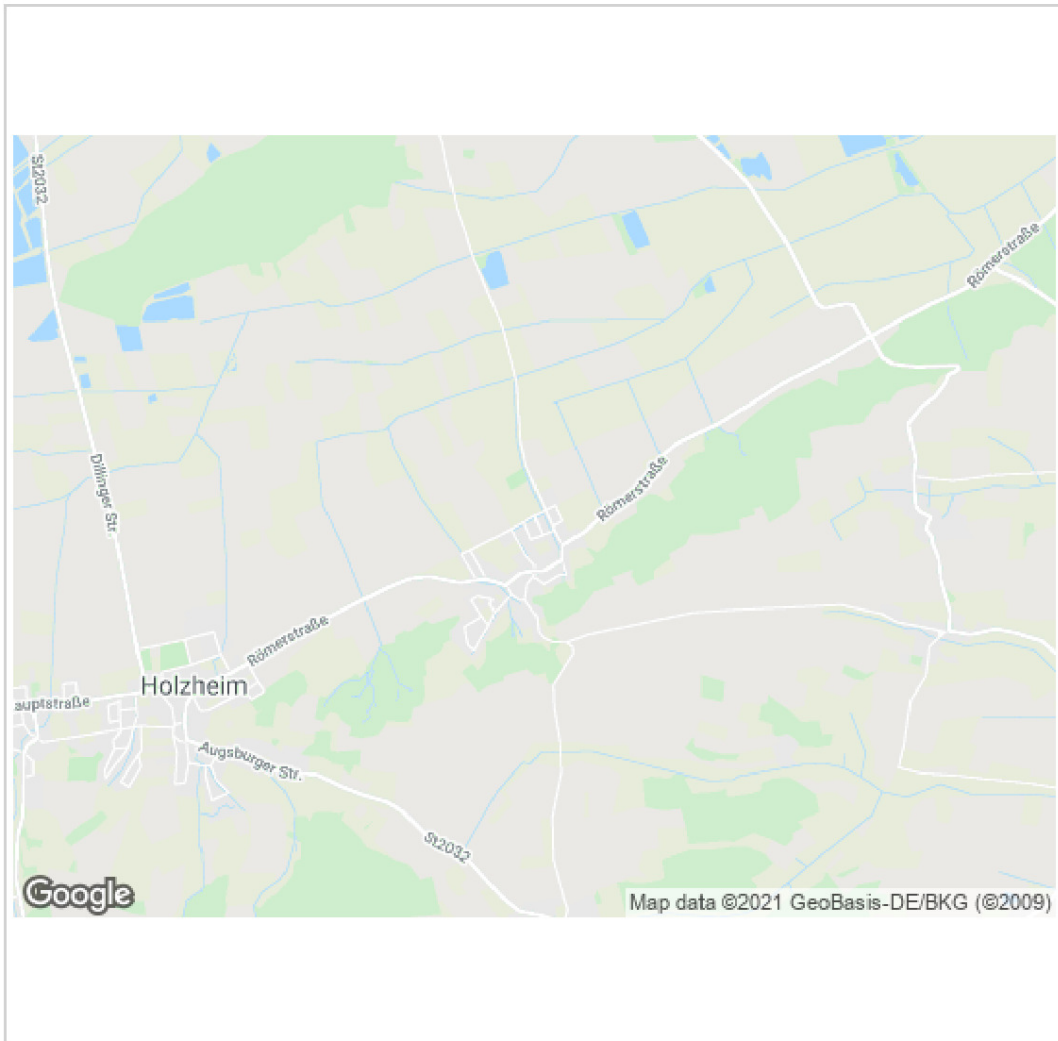
# Exposé - Grundrisse

## Selten schöne 2 Zimmer Souterrainwohnung im Zweifamilienhaus



89438 Holzheim

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 62,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 485,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 595,00 EUR



Powered by ImmobilienScout24