

Exposé

Einfamilienhaus in Horgau

Charmantes Einfamilienhaus mit viel Platz und großem Grundstück in attraktiver Lage



Objekt-Nr. OM-438752

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Staiger

86497 Horgau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	690,00 m²	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	7,50	Garagen	1
Wohnfläche	165,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das hier angebotene Einfamilienhaus, befindet sich auf einem ca. 690 m² großen Grundstück und bietet viel Platz für individuelle Wohnideen. Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, es wurde aber etwa im Jahr 1963 umfassend umgebaut, wodurch es im Wesentlichen seine heutige bauliche Form erhielt.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 165 m², die sich auf insgesamt 7,5 Zimmer verteilt. Dadurch bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Familien mit mehreren Kindern, für das Arbeiten im Homeoffice oder für individuelle Raumkonzepte. Ein Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort im Alltag.

Die Garage ist direkt in das Haus integriert und ermöglicht einen komfortablen Zugang zum Gebäude. Zusätzlich steht ein geräumiger Dachboden zur Verfügung, der weitere Abstell- oder Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

In den 2000er-Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Unter anderem wurden die Fenster, die Elektroinstallation sowie ein Großteil des Innenausbaus erneuert, wodurch bereits wichtige Bereiche des Hauses auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wurden.

Das großzügige Grundstück bietet neben dem Wohnhaus ausreichend Freifläche für Garten, Freizeit und Erholung. Ergänzt wird das Angebot durch einen großen Holzschuppen, der praktische Lagermöglichkeiten für Gartengeräte, Fahrräder oder Hobbybedarf bietet.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als geräumiges Einfamilienhaus mit solider Bausubstanz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Käufer, die ein Haus mit Platzangebot und Entwicklungspotenzial suchen.

Ausstattung

- Gas-Zentralheizung
- Kunststofffenster (Bj. 2004) 2-fach Isolierverglast mit Rollläden
- Laminat- u. Fliesen-Bodenbeläge
- großer Garten
- großer Holzschuppen
- Garage

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Sie kaufen die Wohnung direkt vom Eigentümer und sparen sich die Maklerprovision.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht:

Thomas Staiger

+49 157 38423228

Wittig&Fritz Immobilien GmbH & Co KG

Ingeborg-Bachmann-Straße 27

89134 Blaustein

Telefon: (0163) 7343591, (0178)7147703

Registergericht: AG Ulm HRA 727927

Vertretungsberechtigter: Wittig&Fritz Verwaltungsgesellschaft mbH

Sitz: Ingeborg-Bachmann-Straße 27

89134 Blaustein

Registergericht: AG Ulm HRB 743473

Geschäftsführer: Stephan WITTIG, Paul-Dieter FRITZ

Lage

Die Immobilie liegt in attraktiver Wohnlage der Gemeinde Horgau, im westlichen Landkreis Landkreis Augsburg. Die Umgebung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und eine grüne, naturnahe Umgebung geprägt.

Die Gemeinde bietet eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, ärztlicher Versorgung sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen. Weiterführende Schulen und ein erweitertes Einkaufs- und Kulturangebot stehen in der nahegelegenen Stadt Augsburg zur Verfügung.

Die landschaftlich reizvolle Lage am Rand des Naturpark Augsburg – Westliche Wälder eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit- und Erholungsaktivitäten in der Natur.

Über die nahegelegene Auffahrt zur A8, besteht eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Augsburg, Ulm und München, wodurch die Lage auch für Berufspendler besonders ansprechend ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	319,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Garten

Exposé - Galerie



Treppenhaus EG



Treppenhaus DG

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Zimmer EG

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Zimmer EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Waschküche EG



Garage

Exposé - Galerie



Garage



Heizraum

Exposé - Galerie



Dachboden



Dachboden

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



EG Grundriss

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



DG Grundriss