

# Exposé

## Einfamilienhaus in Pforzen

### Gepflegtes und modernisiertes Einfamilienhaus mit Wintergarten und Schwedenofen



Objekt-Nr. **OM-443382**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Ute Nusko

87666 Pforzen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	605,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen ein liebevoll gepflegtes und umfassend modernisiertes Einfamilienhaus.

Top Süd-Ausrichtung - den ganzen Tag Sonne.

Vom großen Wintergarten hat man einen tollen Blick in den schönen, vom Gärtner gepflegten Garten.

Der Wintergarten hat Fußbodenheizung und einen gemütlichen Schwedenofen.

Das Erdgeschoss ist durch große modernisierte teils bodentiefe Fenster sehr hell und freundlich.

Im EG sind:

- eine großzügige einladende Diele
- ein modernisiertes Gäste-WC
- ein großes helles Wohnzimmer mit Parkettboden und Austritt zur Terasse mit Markise
- eine top ausgestattete moderne weiße Küche mit Markengeräten
- drei Schlafzimmer mit schönen Laminatböden
- ein schönes modernisiertes Bad mit Fußbodenheizung, Handtuchwärmer und Fenster
- ein praktischer Abstellraum

Im OG sind:

- ein Schlafzimmer
- ein modernisiertes Bad mit neuem Dachfenster
- ein toller sehr großer vielseitiger Atelier-Raum

Das Haus ist voll unterkellert und bietet sehr viel Platz für Hobby- und Stauraum. Im Keller ist zusätzlich noch ein kleines Bad, sowie der Waschmaschinenanschluss. Eine Wasserenthärtungsanlage ist ebenfalls im Keller.

Ihr Auto findet Platz in der gemauerten Einzelgarage mit elektrischem Tor. Vor dem Haus ist eine große gepflasterte Einfahrt auf der weitere 3 Fahrzeuge Platz finden.

Im Garten befinden sich eine Pergola sowie ein Gartenhäuschen.

Den 1. Stock könnte man getrennt bewohnen oder auch vermieten.

Das Haus wurde über die Jahre umfassend modernisiert und alle Anlagen von Fachbetrieben regelmäßig gewartet.

- Alle Fenster und Rolläden sind modernisiert
- Die beiden Giebel sind KfW-gefördert gedämmt
- Vielfach neue Bodenbeläge (z.B. hochwertiges Parkett im Wohnzimmer)
- Alle Bäder sind modernisiert (neue Fliesen, neue Armaturen, neue Sanitäranlagen)

Eine Liste kann gerne angefragt werden.

## Ausstattung

Alle Modernisierungsarbeiten wurden von ortsansässigen Fachbetrieben ausgeführt. Heizung und Schwedenofen wurden regelmäßig vom Fachbetrieb gewartet und in Stand gehalten.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen schönen Wohnlage in Pforzen mit ruhiger netter Nachbarschaft. Vom Haus hat man auf allen Seiten einen schönen Blick in den Garten.

In Pforzen sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden und vom Haus mit dem Fahrrad erreichbar (Metzger, Bäcker, Supermarkt, Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Blumenladen, Paketshops, Tankstelle).

Ein neues Ärztehaus wird gerade fertiggestellt.

Pforzen hat stark in Kinderbetreuung investiert. In Pforzen gibt es schöne neue Kindertagesstätten (Krippe und Kindergarten), sowie eine Grundschule.

Ein neu angelegter Spielplatz ist vom Haus zu Fuß erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Seitenansicht Haus

# Exposé - Galerie



Vor dem Hauseingang



Moderne Küche



Herzlich willkommen!

# Exposé - Galerie



Helle große Diele, Zugang WiGa



Küche mit Zutritt Wintergarten

# Exposé - Galerie



WiGarten mit Blick ins Grüne



Schwedenofen im WiGarten

# Exposé - Galerie



WiGarten, Austritt auf Terrasse



Helles Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Parkett

# Exposé - Galerie



Bad EG mit FBH



Bad EG, Fenster

# Exposé - Galerie



Bad EG



Blick in die SZ

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer EG



2. Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer EG

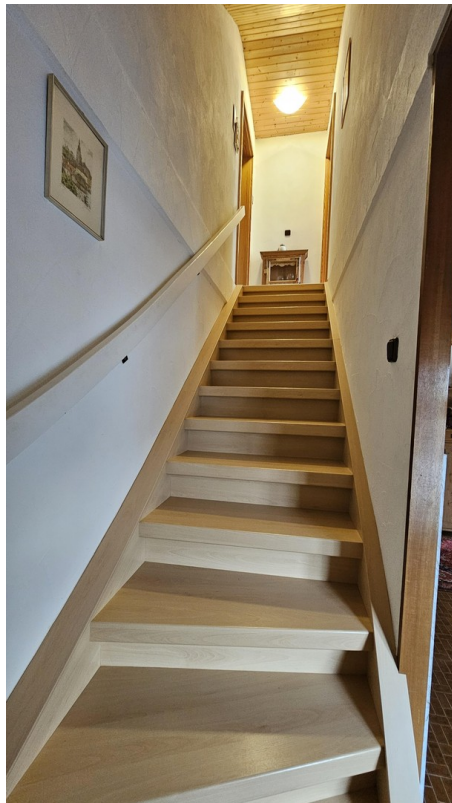


Gäste-WC EG

# Exposé - Galerie



Abstellraum EG



Treppe in den 1. Stock

# Exposé - Galerie



4. Schlafzimmer OG



Bad OG mit Fenster

# Exposé - Galerie



Großes helles Atelier OG



Atelier OG

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Blick WiGarten



Umlaufender toller Garten

# Exposé - Galerie



Sehr gepflegter schöner Garten