

# Exposé

## Einfamilienhaus in Weitnau

### Hochwertig energetisch saniertes Einfamilienhaus mit Garten und Terrasse in zentraler Lage im Allgäu



Objekt-Nr. **OM-451610**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Karl

87480 Weitnau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	627,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Objekt im Herzen Weitnaus und des Allgäus vereint den Charme eines gewachsenen Grundstücks mit höchster Wohnqualität eines umfassend energetisch sanierten Hauses.

Im EG befinden sich der großzügige Wohn-Essbereich mit Einbauküche, ein Schlafzimmer, sowie ein Gästebad mit barrierefreier Dusche. Im OG befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Bad mit Wanne und Dusche. Die Garage und volle Unterkellerung, teils beheizt, bieten viel Platz für eine Werkstatt und Lagerraum. Auch Ausbaureserven bieten sich sowohl im Keller als auch durch Anbaumöglichkeiten im großzügigen Garten.

Eine ökologisch nachhaltige Fassaden- und Dachdämmung aus Holzfasern, 3-fach verglaste Fenster aus 2023, sowie Fußbodenheizung im Wohn-Essbereich und in den Bädern sorgen für ein wohliges Wohnklima, abgerundet durch einen Kaminofen für besonders gemütliche Wintertage. Alle Wohnräume verfügen über hochwertige Holz- oder Vinylböden, sind lichtdurchflutet und lassen sich ebenfalls durch moderne, elektrische Rollläden verdunkeln. Die großzügige, teilweise überdachte und beschattete Süd-West-Terrasse besteht aus einem hochwertigen, splitterfreien WPC und schafft an warmen Tagen eine Vergrößerung des Wohnraumes. Die durchdachte Außenbeleuchtung sorgt hier für ein ganz besonderes Ambiente.

Der Anschluss an die lokale Fernwärme, PV, Wallbox, Leitungen und Elektrik auf dem modernsten Stand der Technik machen dieses gemütliche Zuhause auch technisch zu einem Rundum-sorglos-Paket.

## Ausstattung

- Hochwertige Parkett und Vinylböden, teilweise mit Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Einbauküche mit großem Induktionskochfeld
- 2 Vollbäder mit Dusche, Badewanne, Tageslicht und Entlüftung
- 4 Schlafzimmer
- Große Terrasse mit Überdachung, Beschattung (elektrisch) und Beleuchtung
- Balkon
- Voll unterkellert mit 4 separaten Kellerräumen, trocken
- Heizung und Warmwasser über Fernwärme
- Kaminofen
- 10 kWp PV-Anlage, Jahresertrag rund 11.000 kWh
- Großes, gewachsenes Grundstück mit Baum- und Blumenbestand
- Gewächshaus
- Separate Einzelgarage mit Wallbox

Modernisierungen / Sanierungen in den letzten 5 Jahren:

- Komplette Elektrik
- Wasser/Abwasserleitungen
- hocheffiziente 3-fach-Wärmeschutzverglasung  $U_g = 0,6 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Vollwärmeschutz durch 18 cm Holzfaserdämmung

- Heizungsumbau auf lokale regenerative Fernwärme und Erneuerung sämtlicher Heizungsrohre
- Perimeterdämmung im Erdreich
- Raumaufteilung
- Zimmertüren
- PV, Speicher und Wallbox
- Sanierung der Treppe
- Optimierung von Kältebrücken
- Dachdämmung durch Einblas-/Schüttdämmung
- Glasfaseranschluss vorhanden, Freischaltung ausstehend, aktuell DSL bis 250 Mbit/s

Das Dach wurde in 2001 neu gedeckt.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass Besichtigungen nur nach Terminabstimmung und vorheriger Übermittlung einer Finanzierungsbestätigung und vollständiger Daten durchgeführt werden.

## Lage

Weitnau liegt im malerischen Weitnauer Tal in den Allgäuer Voralpen, eingebettet zwischen dem Hauchenberg und dem Sonneck, und gilt als staatlich anerkannter Luftkurort, ideal für Wanderungen und Naturgenuss mit erstklassiger Straßenanbindung.

Das Haus liegt an der Ecke einer ruhigen 30er-Zone mit größtenteils Anliegerverkehr. Begehrte Wanderwege durch eine herrliche, unberührte Umgebung beginnen in unmittelbarer Nähe des Hauses. Durch die zentrale Lage im Ortskern von Weitnau sind Bäcker, Apotheke, Kirche, Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Hausarzt, Zahnarzt, Friseur, Fitnessstudio, Restaurant, Supermarkt oder Skilift/Bikepark und Loipen fußläufig erreichbar.

Gleichzeitig ist Weitnau durch die oberhalb des Ortes verlaufende Schnellstraße B12 sehr gut an Isny und Kempten angebunden. So lässt sich der Bahnhof Kempten bspw. in unter 20 Minuten erreichen von wo aus Direktverbindungen nach München, Ulm oder Augsburg bestehen.

Lindau am Bodensee oder Oberstdorf erreicht man in 45 Minuten mit dem Auto, so das spontane Ausflüge in die Berge oder das „Schwäbische Meer“ möglich sind. Die Radstrecke des Allgäu Triathlons verläuft ebenfalls durch Weitnau.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

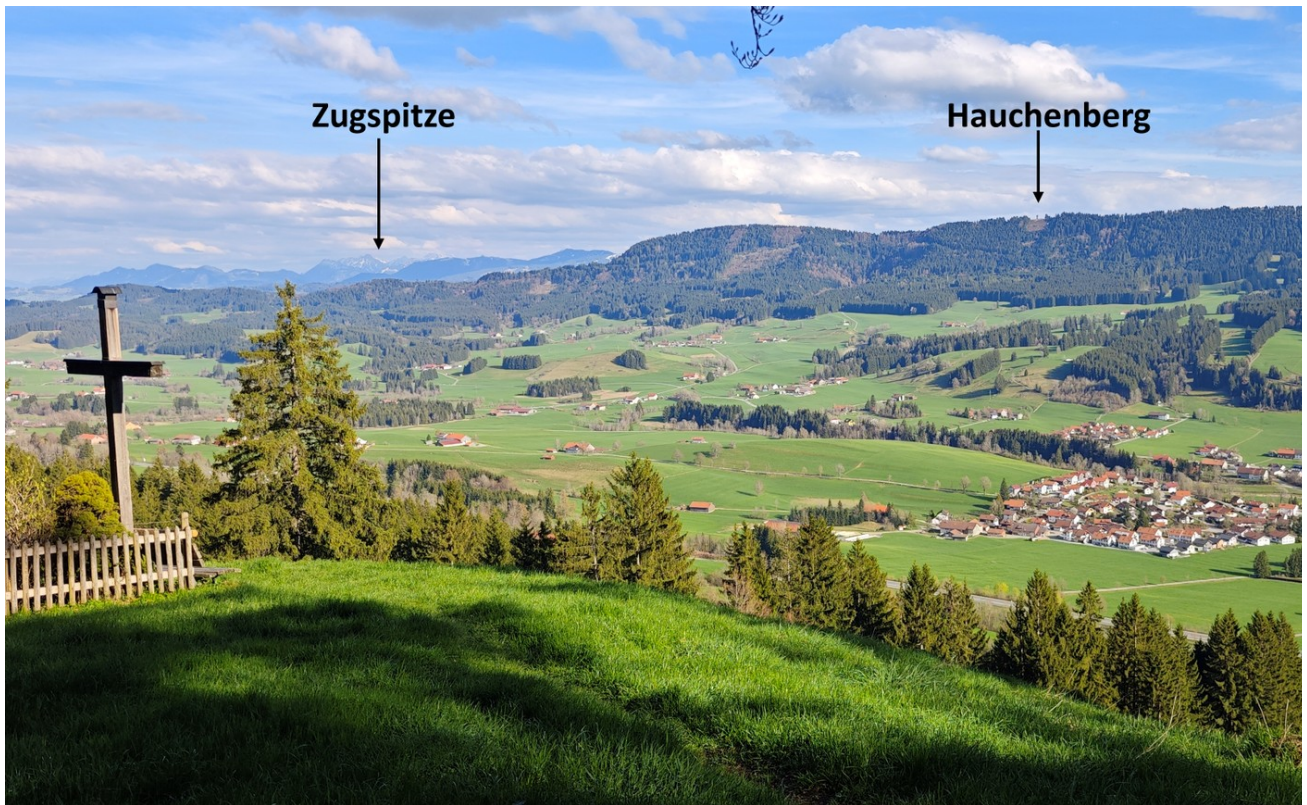


## Exposé - Galerie



Garten und Garage

# Exposé - Galerie



Blick auf Weitnau vom Sonneck



Wohnzimmer und Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 1 EG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Westseite



Westseite

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrassenüberdachung



Terrasse

# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Keller



Gewächshaus



Blick auf den Hauchen

# Exposé - Galerie



Blick vom Hauchen