

Exposé

Einfamilienhaus in Gessertshausen

**Ein Traumhaus! Einfamilienhaus mit Doppelgarage,
Carport u. Freisitz in Gessertshausen OT Döpschhofen**



Objekt-Nr. OM-452477

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Uwe Schaub

86459 Gessertshausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	499,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	111,26 m ²	Carports	1
Nutzfläche	162,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit idyllischem Garten wurde 1999 in Holzständerbauweise und mit einem massiven Keller gebaut. Es bietet auf ca. 100 m² reiner Wohnfläche (ohne Keller) für die gesamte Familie viel Raum sich frei zu entfalten und die angrenzende Natur zu genießen. Durch die moderne PV-Anlage (2013) erzeugen Sie den Strom für die Wärmepumpenheizung größtenteils selber. Eine PV-Speicheranlage (ca. 10KW) kann separat abgelöst werden.

Das Erdgeschoss überrascht mit einem großen, lichtdurchfluteten Wohn/Essbereich, der viele Stellmöglichkeiten bietet. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet (im Kaufpreis enthalten). Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die großzügige überdachte Terrasse (könnte als Wintergarten ausgebaut werden) und in den uneinsehbaren, pflegeleicht angelegten Garten. Ein weiteres Zimmer, als Büro oder Schlafzimmer nutzbar, sowie ein Gäste WC im Eingangsbereich komplettieren das Erdgeschoss.

Eine offene Holzterasse führt ins Ober- bzw. Dachgeschoss. Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer sowie das Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken.

Im Untergeschoss des vollunterkellerten Hauses befindet sich der Heizungsraum inkl. Toilette, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Durch die leichte Hanglage haben der gegenüberliegende Abstellraum und der sehr große Hobbyraum jeweils ein Tageslichtfenster und eignen sich deshalb ideal als Werkstatt, Gästezimmer oder ähnliches.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine große Doppelgarage (mit elektrischem Torantrieb und zusätzlichem Stauraum im Dachspitz) und einem Doppelcarport direkt vor der Garage.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses tollen Einfamilienhauses. Ich freue mich auf die Besichtigung mit Ihnen.

Ausstattung

Der Grundriss dient zur Veranschaulichung und entspricht nicht zu 100% dem Original.

Eine PV-Speicheranlage (ca. 10KW) kann separat abgelöst werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das ist ein Privatverkauf.

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung. Die Haftung auf Schadensersatz wegen Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Pflichtverletzung bleibt unberührt.

Lage

Döpshofen, ein Ortsteil der Gemeinde Gessertshausen befindet sich im schwäbischen Landkreis Augsburg. Döpshofen liegt ca. 5 km entfernt von Gessertshausen und ca. 20 km westlich von Augsburg. Die Gemeinde Gessertshausen ist maßgeblich geprägt durch das Naherholungsgebiet des Schmitter- und Schwarzachtales und verfügt über hervorragende Verkehrsverbindungen: Per Bahn ist Augsburg in 15 Min. und München im halbstündigen Turnus erreichbar. Der Autobahnanschluss A8 Ulm-München liegt ca. 15 Fahrminuten entfernt.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Bäckerei, Metzgerei, Lebensmittelläden, Ärzte, Apotheken, Banken etc. sind vorhanden und zu Fuß erreichbar.

Eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule mit Nachmittagsbetreuung sind vor Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in der Nachbargemeinde Diedorf oder in Augsburg.

Ein großer Anziehungspunkt in der Nähe ist das Kloster Oberschönefeld, ein Zisterzienserinnen-Kloster aus dem Jahr 1211. In den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden befindet sich das Schwäbische Volkskundemuseum.

Exposé - Energieausweis

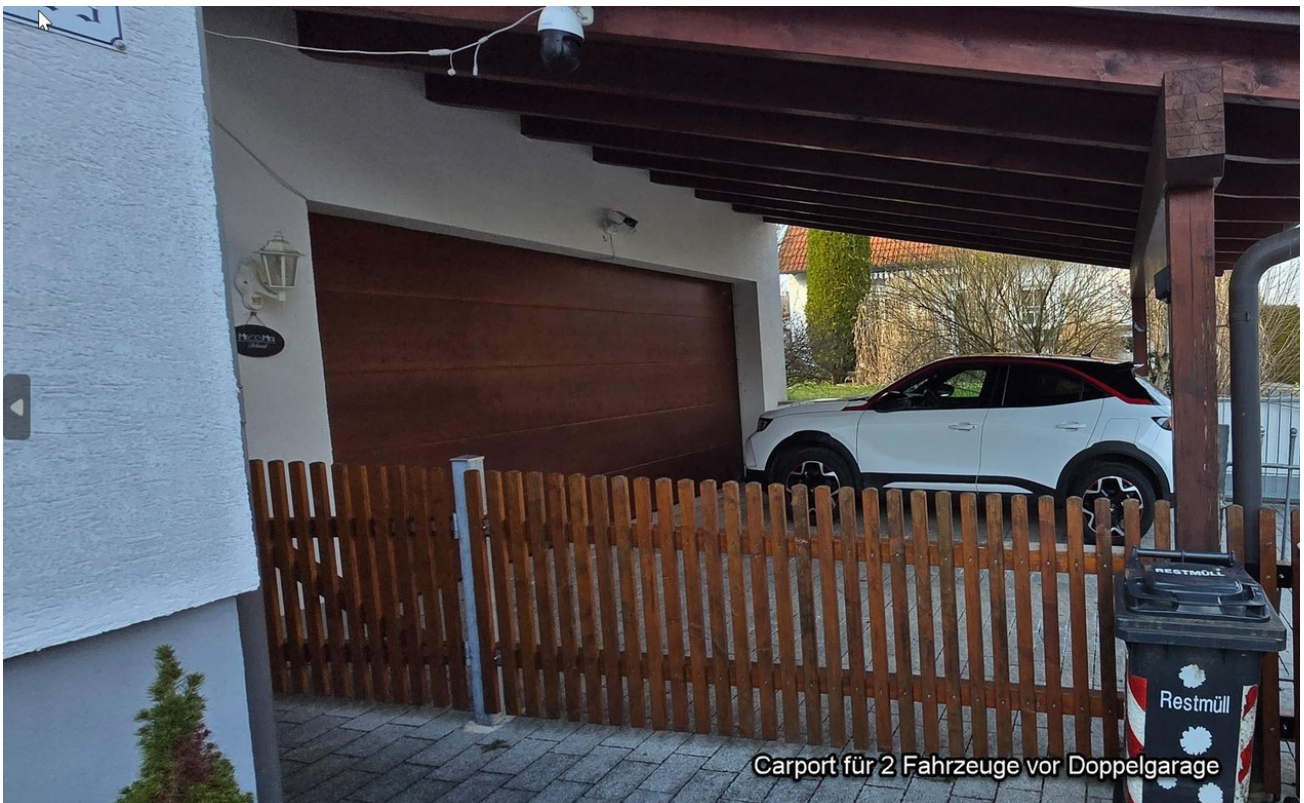
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	49,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

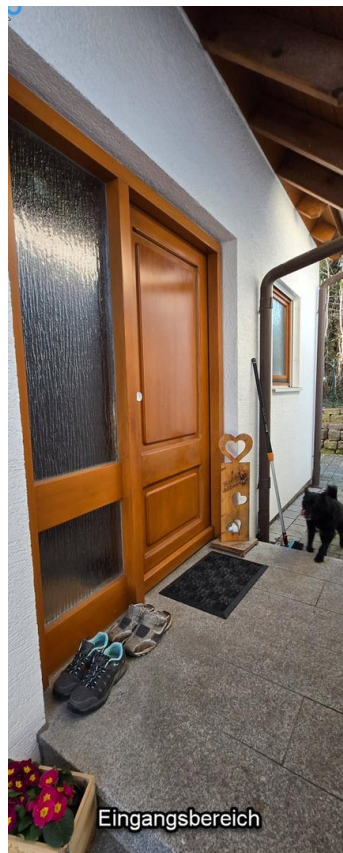
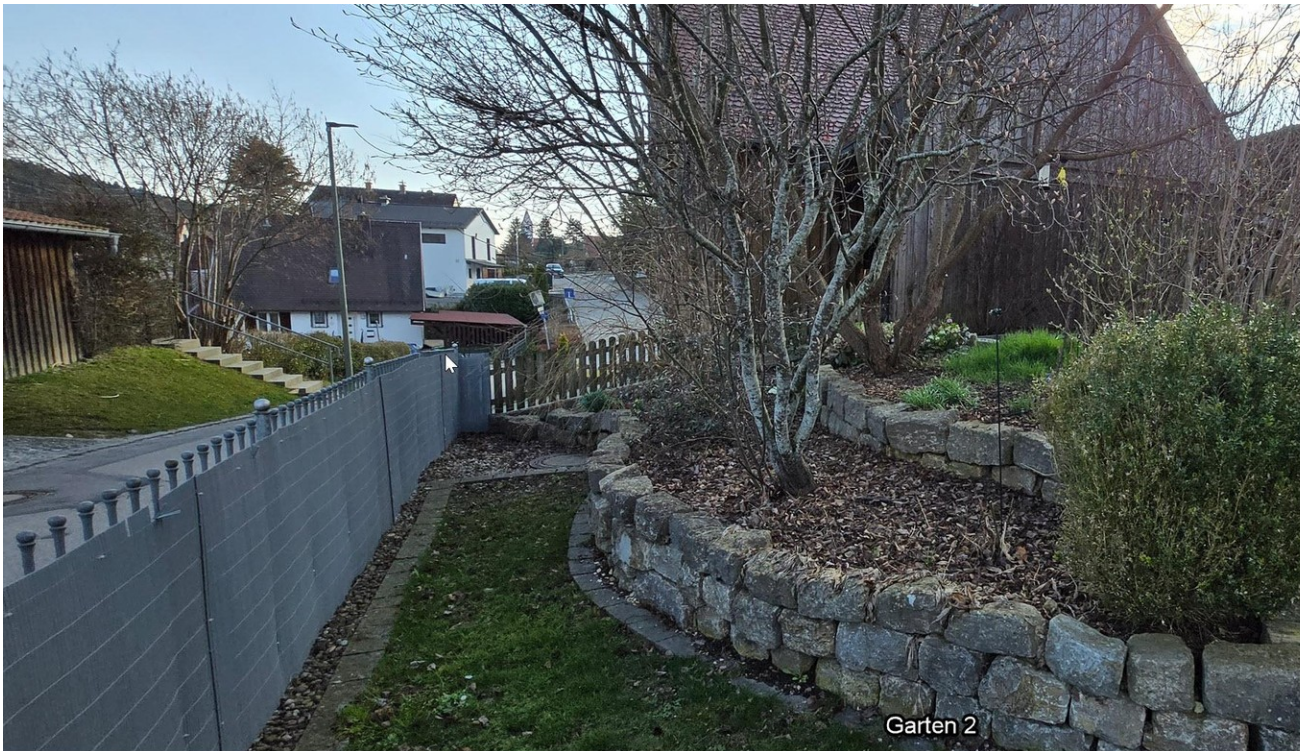


Blick hinter das Haus /
Grillhütte



Garten 1

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



hinter der Garage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierummer² BY-2017-001400638 3

Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

49,3 kWh/(m²·a)

↑ 88,7 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 49,3 kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Zeitraum		Energetische ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Strom	1,80	23806	9720	14086	1,01

Vergleichswerte Endenergie

Die Modellreihe enthält Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilfsmittel Gebäude HG Verbrauchstipp 3.3.20

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essbereich



Wohnzimmer Essbereich / links Tür zum Garten / rechts Tür zum

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Obergeschoß / Schlafzimmer



Obergeschoss / Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



PV Speicher



Keller / Hobbyraum

Exposé - Galerie



Keller / Abstellraum 2



Heizungskeller / Waschküche 1

Exposé - Galerie



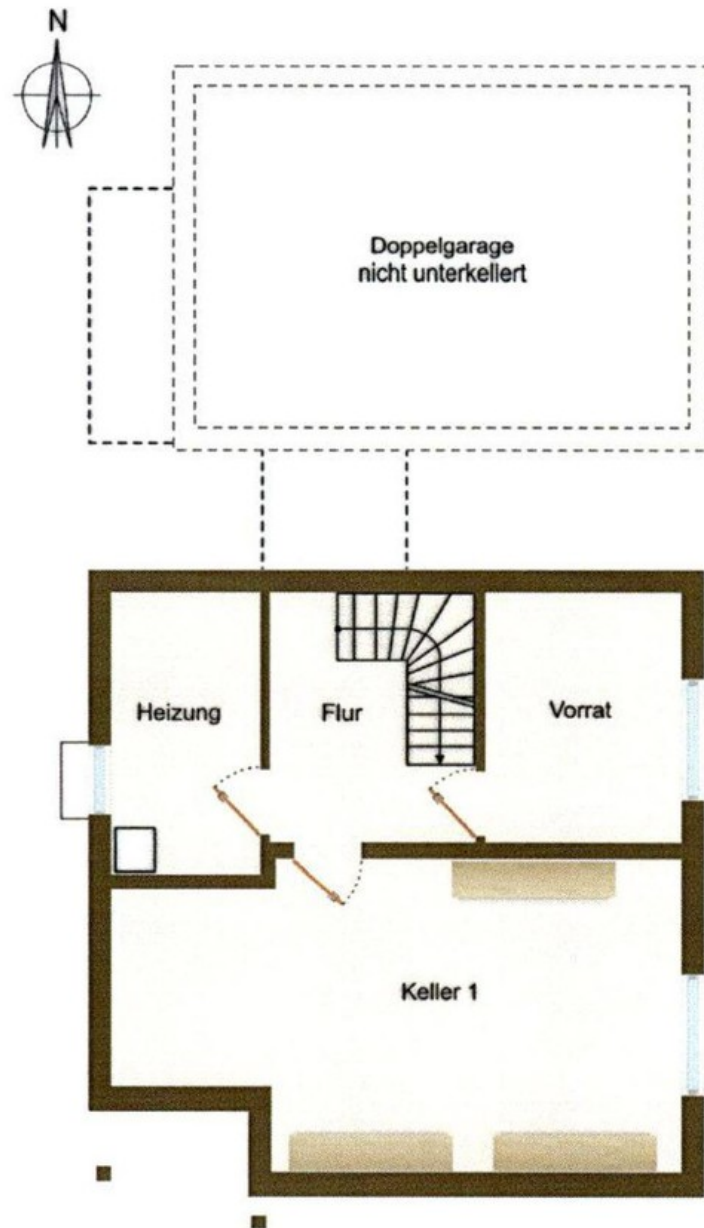
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Erdgeschoss

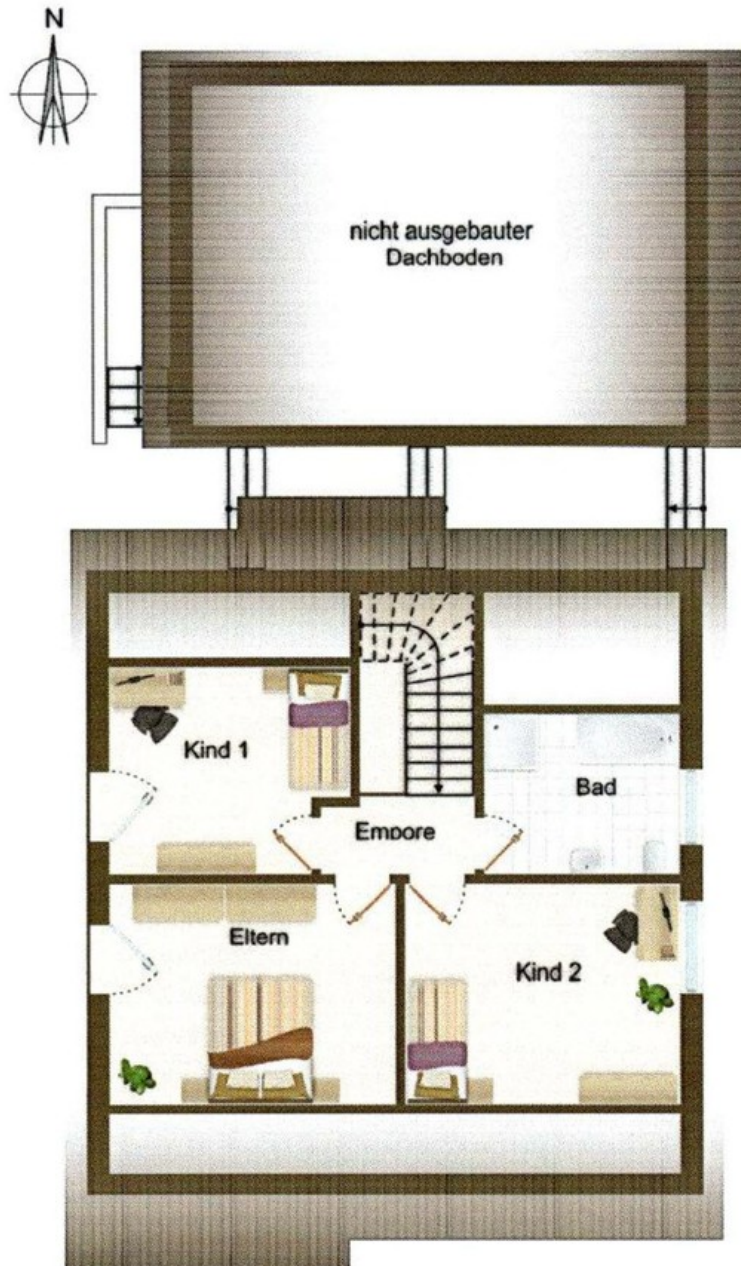
Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Keller

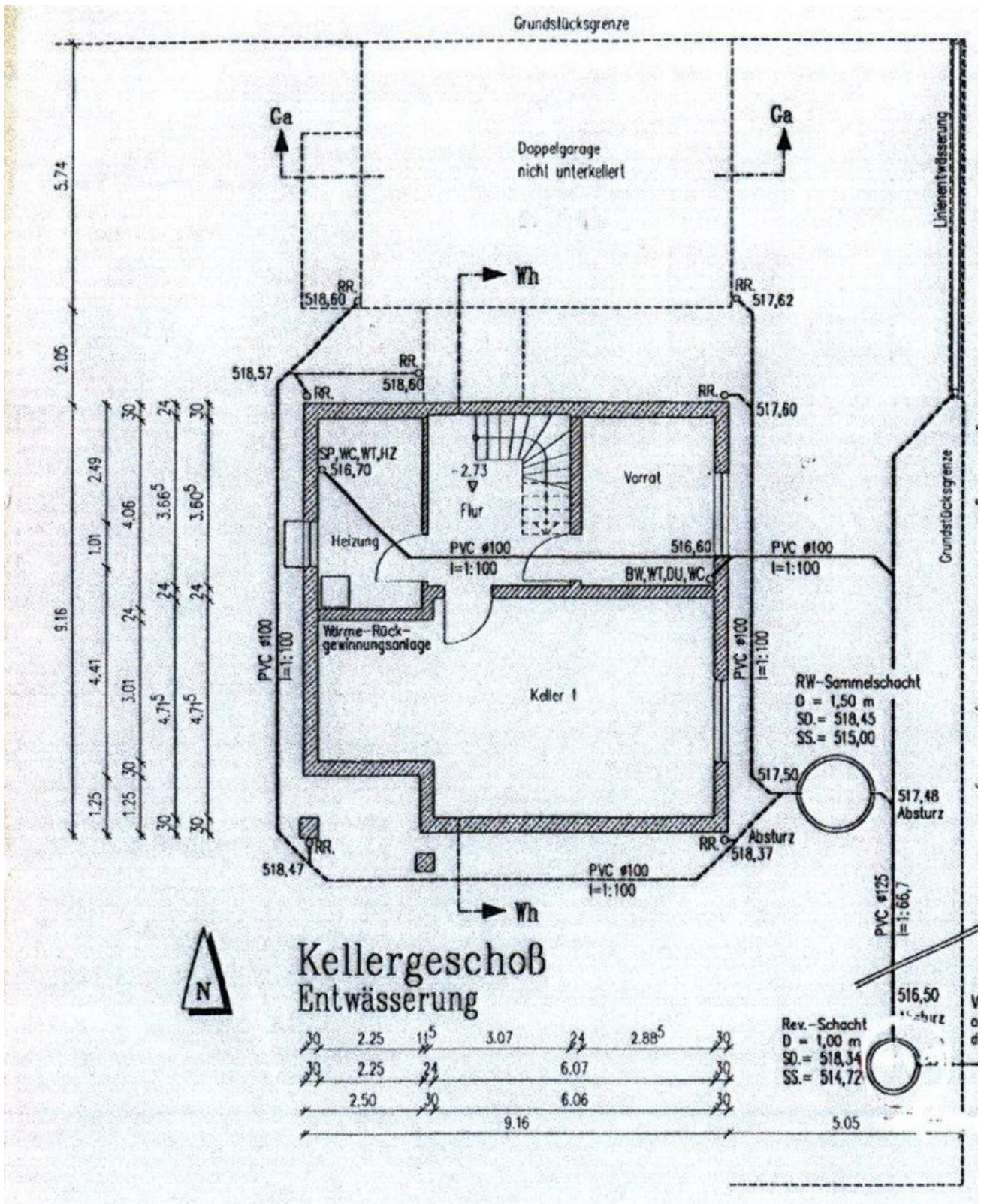
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller

