

Exposé

Reihenendhaus in Weilheim

Großes Reiheneckhaus mit schönem Grundstück in Weilheim - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-459151

Reihenendhaus

Verkauf: **870.000 €**

82362 Weilheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	570,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	185,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf der Suche nach einem soliden, geräumigen und gut gelegenen Zuhause für Ihre Familie? Im Angebot steht ein gepflegtes Reiheneckhaus aus dem Jahr 1985, welches vom Eigentümer erstbezogen wurde und eine sehr solide Bausubstanz bietet. In naturnaher Ortsrandlage von Weilheim gelegen, verbindet es ein großzügiges Raumangebot mit einem großen Garten und hervorragender Anbindung.

Die Raumaufteilung im Detail:

Erdgeschoss: Nach dem Betreten durch den Windfang mit Gäste-WC erreichen Sie die Diele mit Garderobennische sowie den zum Treppenhaus und Wohn-/Essbereich hin offenen Flur. Von hier geht es auch in die kompakte, aber praktisch geschnittene, geflieste Küche. Das Herzstück dieser Ebene ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der komplett mit Parkettboden ausgestattet ist. Dank großer Fenster nach Westen und Süden ist der Raum angenehm hell und bietet einen direkten Zugang zur sonnigen West-Terrasse mit Markise. Von hier genießen Sie den Blick in den großen Garten.

Ein besonderer Pluspunkt im Erdgeschoss ist ein großes Zimmer, ebenfalls mit Parkett ausgelegt, mit eigenem Bad (Dusche/WC). Ursprünglich als Einliegerwohnung konzipiert, liegen hier alle Küchenanschlüsse vor und es bietet sich die Möglichkeit, diesen Bereich bei Bedarf wieder entsprechend zu nutzen (Wiederherstellung der Außentür notwendig). Der Raum eignet sich demnach gleichermaßen für Gäste, ein erwachsenes Kind, oder zur Nutzung als Home-Office.

Obergeschoss: Eine Etage höher befinden sich drei gut geschnittene, geräumige Schlafzimmer. An das Elternschlafzimmer schließt sich ein praktischer, separater Schrankraum an und jedes Zimmer auf dieser Etage verfügt über einen Zugang zu einem Balkon.

Die beiden Badezimmer (eines mit Dusche, eines mit Badewanne) sind original aus dem Baujahr, gepflegt und voll funktionsfähig. Sie bieten eine hervorragende Grundlage für eine Modernisierung ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack.

Sämtliche Räume incl. Flur im OG sind mit einem angenehmen, robusten Korkboden versehen.

Dachgeschoss: Das voll ausgebaute Dachgeschoss ist ein echtes Highlight. Der große, offene Raum mit seiner gemütlichen Holzdecke, Korkboden, großen Südfenstern und einem Dachfenster ist ein heller und vielseitig nutzbarer Bereich. Ob als zweites Wohnzimmer, Atelier oder Spielbereich – hier ist vieles denkbar. Ein kleiner Balkon erweitert den Raum nach draußen. Zusätzlicher Stauraum findet sich als Speicher integriert in den Kniestöcken.

Keller: Das Haus ist vollständig unterkellert und in einer hochwertigen "weißen Wanne" errichtet, die optimalen Schutz vor Feuchtigkeit bietet. Neben dem Technikraum (Gasheizung, 2008 erneuert) und einem weiteren Hausanschlussraum gibt es hier einen großen Hobbyraum mit Korkboden, der sich ideal als Party- oder Fitnessraum eignet. Zwei weitere große Kellerräume mit Betonboden bieten viel Platz für eine Werkstatt, als Vorratslager oder für sperrige Gegenstände.

Garten, Garage & Grundstück

Das ca. 567 m² große Grundstück umgibt das Haus an drei Seiten und verleiht ihm den Charakter einer Doppelhaushälfte. Der Garten ist hauptsächlich nach Süden und Westen ausgerichtet und bietet viel Sonne und Platz zum Spielen und Entspannen. Ein kleines, naturbelassenes Bächlein, das am Grundstücksende verläuft, sorgt für eine besondere Atmosphäre. Eine zusätzliche eigene Garage, ein separater Außenstellplatz sowie ein Spielplatzanteil runden das Angebot ab.

Mit ca. 185 m² Wohnfläche (ohne Keller) und einer durchdachten Aufteilung über vier Ebenen finden Sie hier viel Platz für das Familienleben, Hobbys und das Arbeiten von zuhause.

Die angefügten Grundrisse von EG und DG entsprechen nicht dem jetzigen Zustand. Die Küche wurde etwas vergrößert und im DG wurden Abstellraum und Atelier zu einem großen, offenen Raum umgestaltet.

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

In einer ruhigen Straße am Weilheimer Ortsrand gelegen, erreichen Sie z.B. das Weilheimer Moos und die Ammer in wenigen Minuten zu Fuß. Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Der Bahnhof ist mit dem Fahrrad in unter 10 Minuten erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen, die Sie in nur 30 Minuten nach München oder in 45 Minuten nach Garmisch-Partenkirchen bringen. Nahe dem Haus befindet sich zudem eine Bushaltestelle für den lokalen Stadtverkehr. Die Innenstadt und Fußgängerzone sind bequem mit dem Fahrrad in 10 Minuten zu erreichen, ebenso Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung und verschiedene Freizeitangebote wie Hallenbad, Sportplatz oder Badeseen. Ein nahe gelegener Supermarkt und Bäcker bieten bequeme Versorgungsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,93 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ansicht von Südosten

Exposé - Galerie



Außenansicht über Terrasse



Außenansicht / Garten

Exposé - Galerie



Garten



Blick vom Gang ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Blick Richtung Eingang/Küche

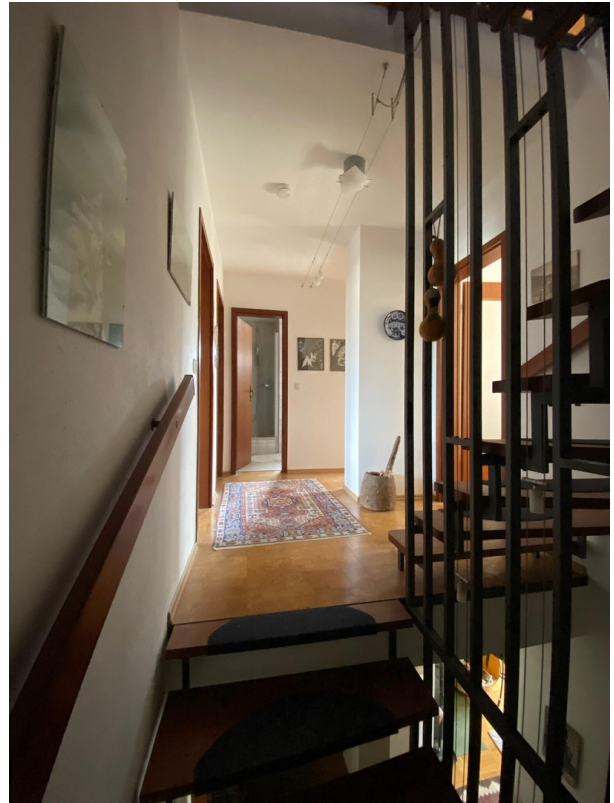


Raum EG / Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Duschbad EG



Blick in Flur OG



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Schlafzimmer Eltern



Schrankraum

Exposé - Galerie



Bad OG



Duschbad OG



Blick ins DG

Exposé - Galerie

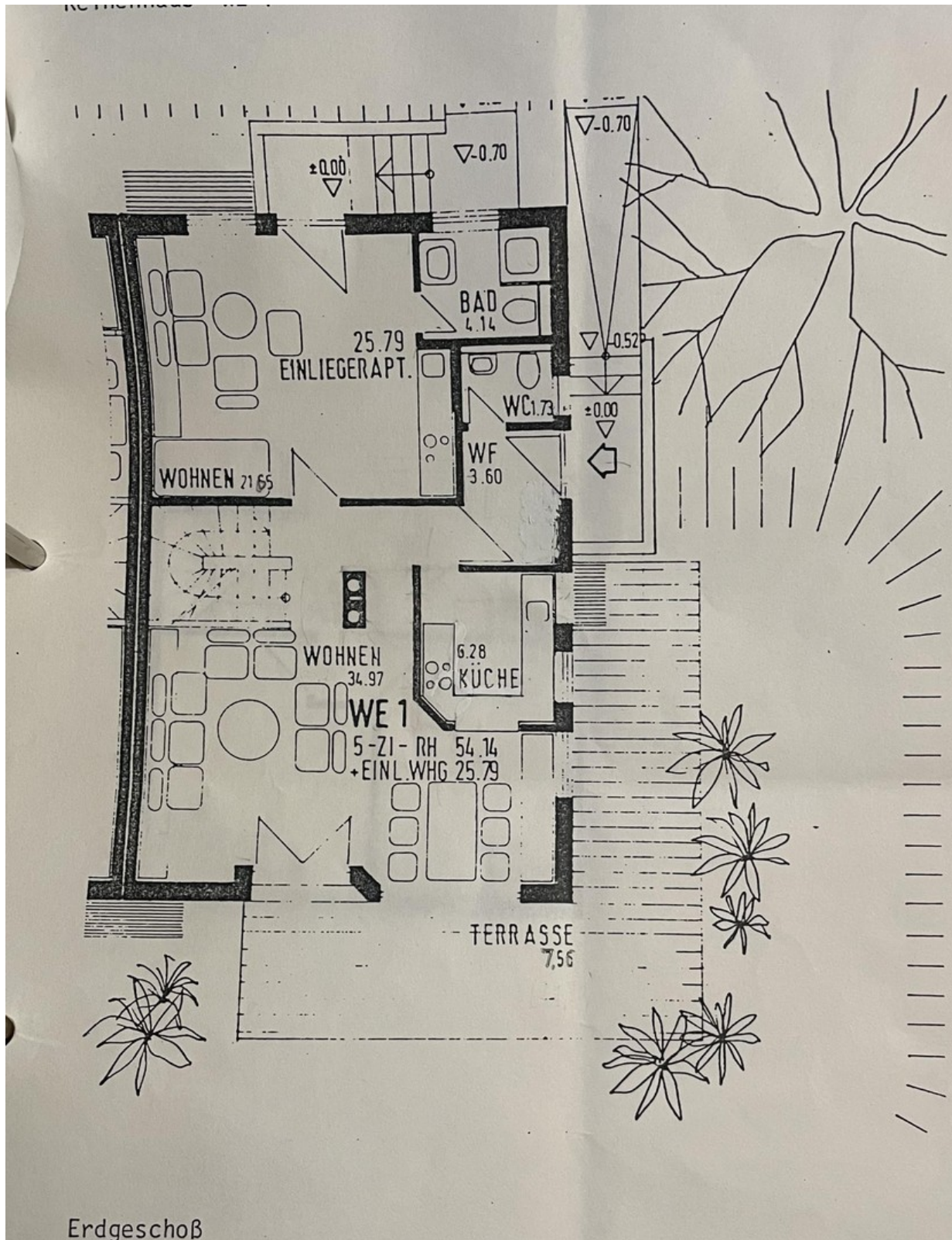


DG



DG

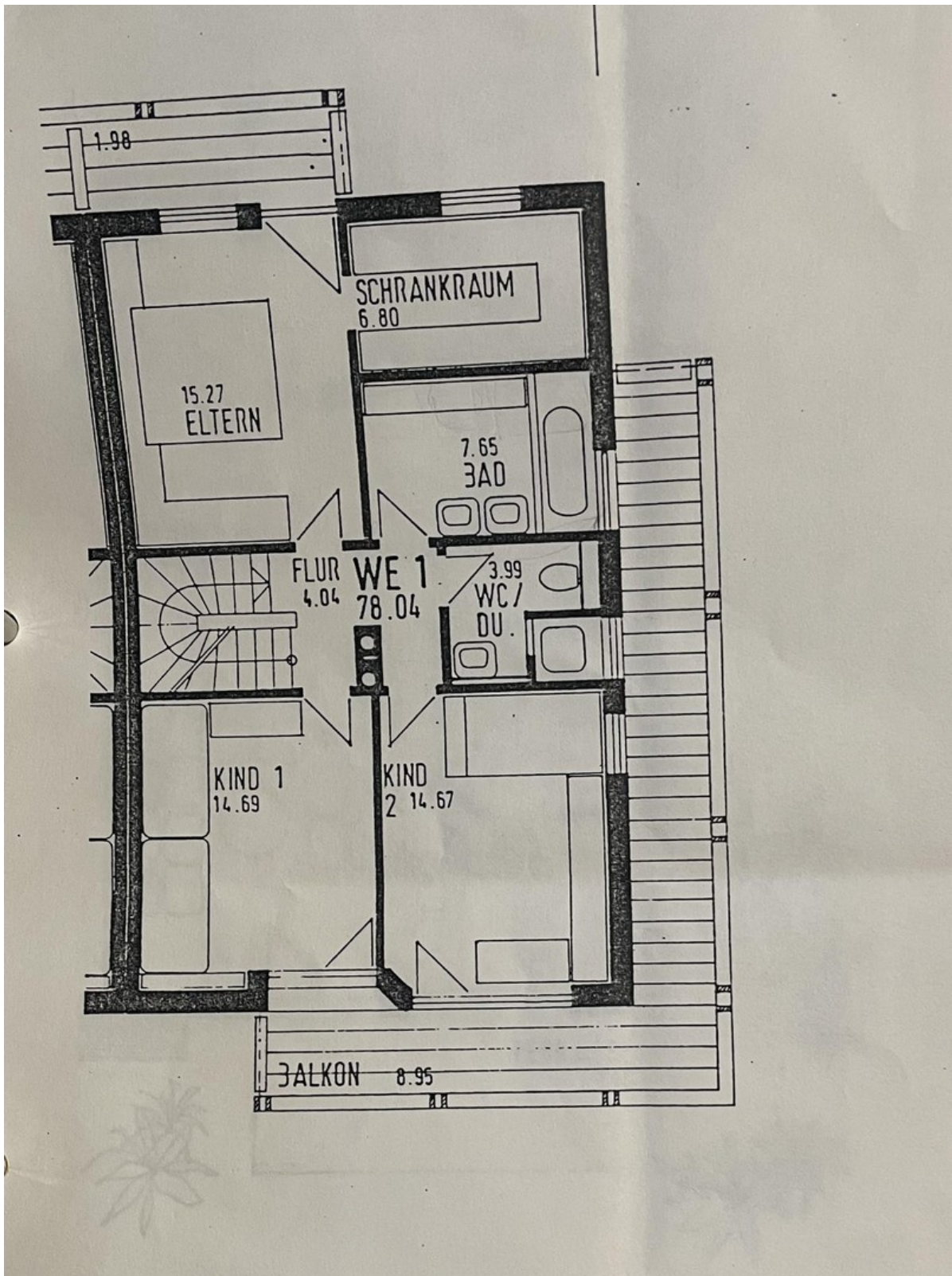
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß

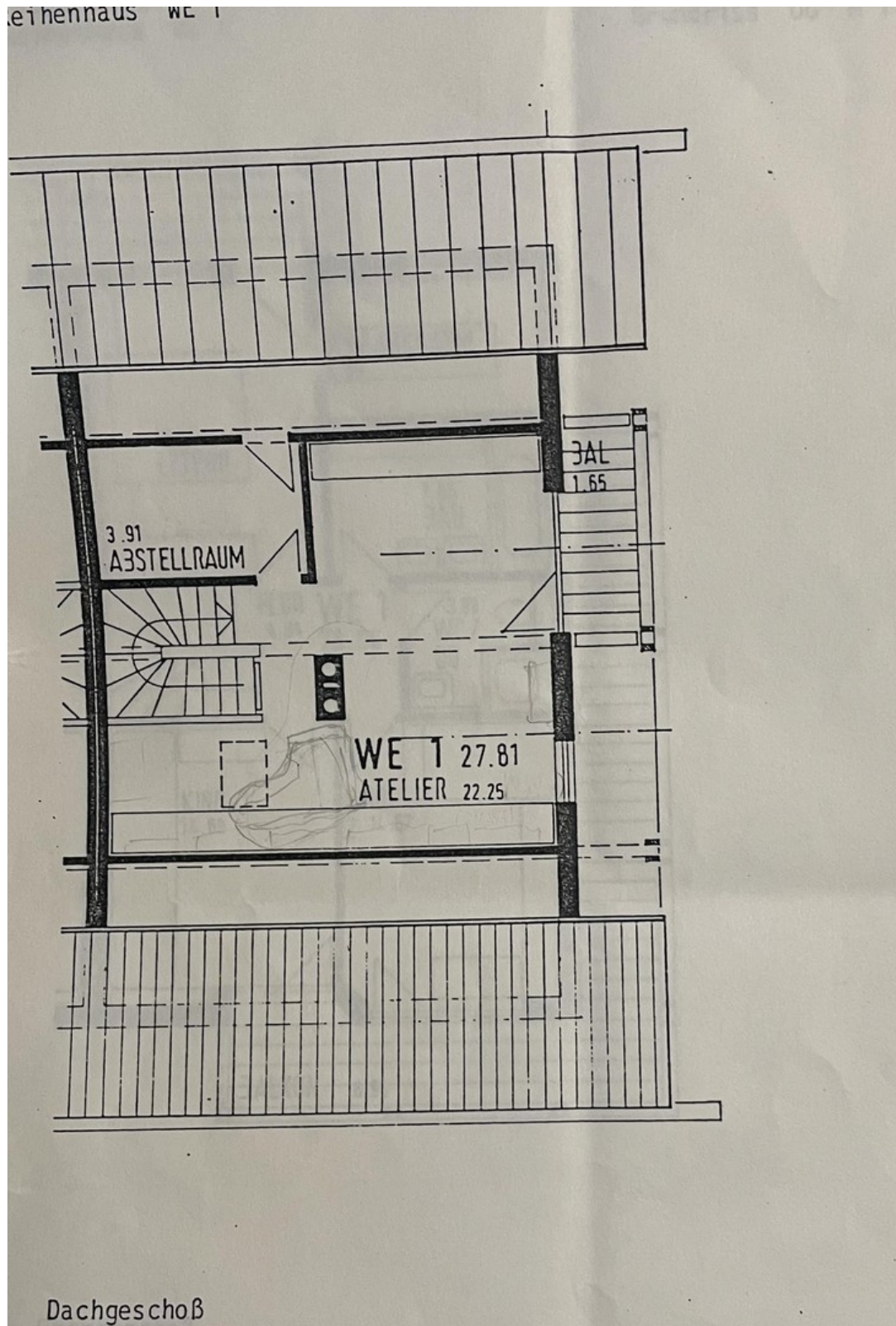
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



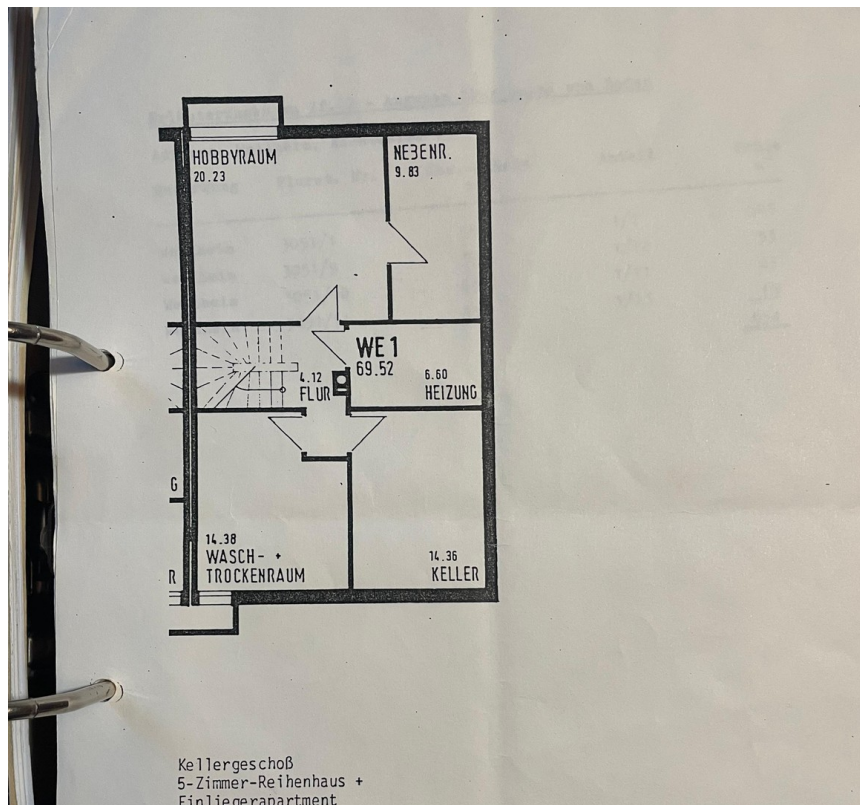
Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller