

Exposé

Doppelhaushälfte in Wiedergeltingen

Ihr neues Zuhause: Viel Platz und ein herrlicher Blick ins Grüne



Objekt-Nr. **OM-463851**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **739.000 €**

86879 Wiedergeltingen
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2004 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 359,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 6 |
| Zimmer | 7,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 203,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 270,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Erdwärme | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2004 in ruhiger Lage von Wiedergeltingen präsentiert sich als wahres Raumwunder mit einer Wohnfläche von rund 203 Quadratmetern, verteilt auf drei Ebenen. Das massiv errichtete Haus bietet insgesamt sieben Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Windfang mit Garderobe und Gäste-WC, der

einen einladenden ersten Eindruck vermittelt. Weiter über den Flur öffnet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit besticht und dank des direkten Zugangs zur Terrasse zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Traumhafter Weitblick ins Grüne inklusive!

Die geräumige und moderne Küche bildet das Herzstück des Erdgeschosses: Sie bietet nicht nur reichlich Arbeitsfläche und Stauraum, sondern auch ausreichend Platz für einen separaten

Essbereich. Eine praktische Speisekammer sorgt zusätzlich für Ordnung und Komfort im Alltag.

(Hinweis: Die Küche wird ohne Elektrogeräte verkauft!)

Im ersten Obergeschoss stehen vier großzügige Schlafzimmer zur Verfügung, die durch ihre Größe und Aufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Ergänzt wird die Etage durch

ein geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, das komfortables Wohnen für die ganze Familie ermöglicht. Ein Balkon mit freiem Blick ins Grüne lädt hier ebenso zum Entspannen ein wie die gemütliche Terrasse im Erdgeschoss, von der sich derselbe idyllische Ausblick genießen lässt.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere, sehr variabel nutzbare Zimmer, welche durch die hochwertigen Dachflächenfenster (Holz-Alu) sehr hell und freundlich wirken.

Die Immobilie überzeugt zudem mit einer energieeffizienten Ausstattung: Eine moderne Grundwasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für niedrige Betriebskosten und verleiht dem Haus die hervorragende Energieklasse A+ mit einem Bedarf von lediglich 23,8 kWh pro Quadratmeter und Jahr. Im Keller befindet sich ein großzügiger Hobbyraum, der sich ideal als Fitness-, Freizeit- oder Homeoffice-Bereich eignet. Zudem finden

Sie hier einen weiteren Lagerraum um den Hausrat gemütlich und ordentlich verstauen zu können. Zwei Garagenstellplätze mit direktem Zugang zum Haus und zwei Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Diese Doppelhaushälfte vereint Wohnkomfort, Platz und Nachhaltigkeit auf ideale Weise und eignet sich perfekt für Menschen, die ein hochwertiges Zuhause mit ruhiger Umgebung und zugleich moderner Technik suchen.

Ausstattung

Ausstattung und Details

- *Baujahr 2004, massive Bauweise
- *Ca. 203 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- *7 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer
- *Großzügige Wohnküche mit Platz für Essbereich und Speisekammer
- *Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit möglichem Kaminanschluss und Terrassenzugang
- *Gemütliche Terrasse mit Blick ins Grüne
- *Balkon im ersten Obergeschoss mit wundervollem Fernblick
- *Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- *Zusätzliches Gäste-WC
- *Fußbodenheizung in Kombination mit moderner Grundwasser-Wärmepumpe
- *Energieeffizienzklasse A+ (23,8 kWh/m²a)
- *Hobbyraum im Keller
- *Fliesen- und Laminatböden
- *Kunststofffenster mit Doppelverglasung
(Holz-Alufenster im DG)
- *Zwei Garagenstellplätze und zwei Außenstellplätze
- *Pflegeleichtes ca. 359 m² großes Grundstück

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Raumaufteilung

- * EG:
- * Diele
- * Gäste WC
- * Flur
- * Küche mit Essbereich und Speisekammer
- * Wohnzimmer
- * Terrasse
- * Zugang zur Garage

OG:

- * 4 Schlafzimmer
- * Tageslichtbad mit Wanne & Dusche

DG:

- * Zwei Schlafzimmer

KG:

- * Hobbyraum
- * Vorratsraum
- * Heizungsraum

Lage

Alles zum Standort

Wiedergeltingen liegt im idyllischen Landkreis Unterallgäu und verbindet ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Gemeinde profitiert von ihrer Nähe zur Autobahn

A96, über die sowohl die Städte Landsberg am Lech als auch Memmingen in kurzer Zeit erreichbar sind. Auch München und Lindau sind bequem in rund einer Stunde erreichbar, was

den Standort besonders für Berufspendler attraktiv macht.

Der Ort selbst bietet alles für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote sind schnell erreichbar.

Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden Türkheim, Buchloe oder

Bad Wörishofen, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden sind.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein.

Wiesen, Felder und kleine Wälder befinden sich direkt vor der Haustür und schaffen ein naturnahes Wohngefühl. Gleichzeitig bieten nahegelegene Städte wie Bad Wörishofen mit ihren

Thermen, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten abwechslungsreiche Freizeitangebote.

Insgesamt vereint die Lage entspannte Wohnqualität mit praktischer Nähe zu Infrastruktur und

Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Ruhesuchende und Alle, die das Leben im Grünen mit

urbaner Erreichbarkeit verbinden möchten.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 23,80 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

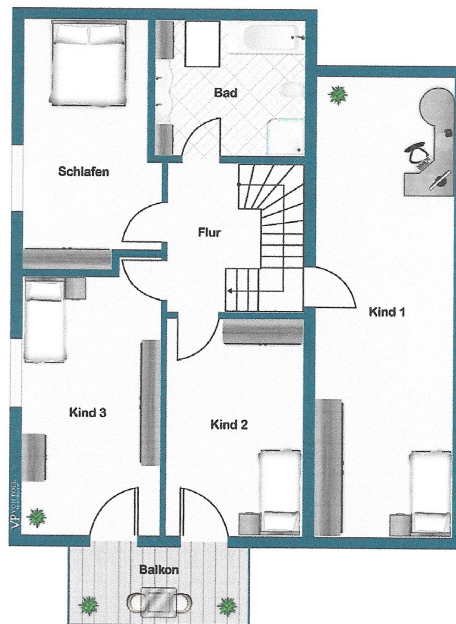


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

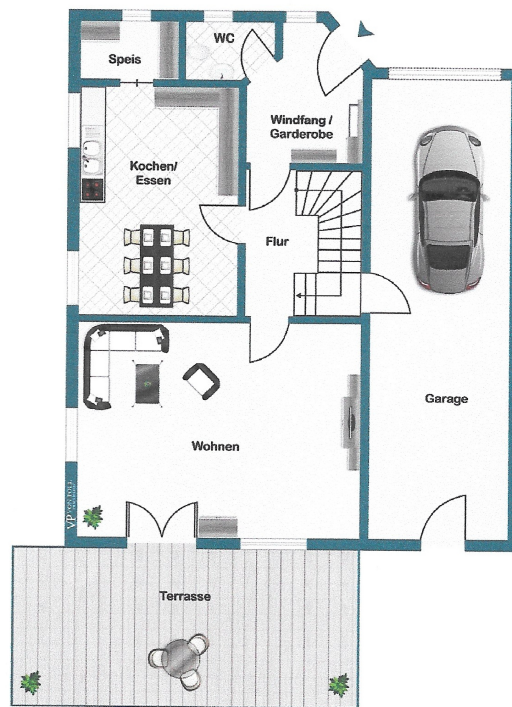
Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

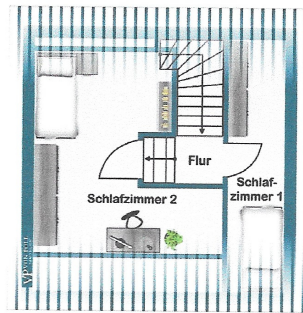
Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

Grundrisse



Grundriss DG