

Exposé

Zweifamilienhaus in Treuchtlingen

Zweifamilienhaus renoviert, Glasfaser, Einliegerwohnung mgl., niedrige Heizkosten, von privat



Objekt-Nr. **OM-466354**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **398.000 €**

Ansprechpartner:
Veronique Müller

91757 Treuchtlingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	517,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	210,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Holz	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses helle und freundliche Zweifamilienhaus mit ca. 210 m² Wohnfläche auf einem 517 m² großen Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die durch die vermietete Wohnung einen Teil ihrer Finanzierung absichern möchten.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus modernisierter Technik, flexibler Raumaufteilung und niedrigen Energiekosten.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 7 Zimmer sowie zwei Wohneinheiten und separaten Eingängen. Die Wohnung im Obergeschoss mit ca. 85 m² ist aktuell vermietet. Die Erdgeschosswohnung wurde 2025 umfassend renoviert und bietet modernen Wohnkomfort mit zeitgemäßer Infrastruktur.

Im Zuge der fortwährenden Renovierungen wurden neue Strom- und Wasserleitungen verlegt und sämtliche Wohnräume im EG mit LAN-Anschlüssen ausgestattet. Dank Glasfaseranschluss eignet sich das Haus hervorragend für Homeoffice, Streaming und digitales Arbeiten. Zwei Bäder wurden komplett erneuert und mit großzügigen Regenduschen ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist die energieeffiziente Heiztechnik: Die moderne Stückholzheizung aus dem Jahr 2021 wird durch eine Solarthermieanlage zur Warmwasserunterstützung ergänzt. Die bisherigen Heizkosten für das gesamte Haus lagen bei lediglich rund 1.800 € pro Jahr, was insbesondere angesichts der Wohnfläche bemerkenswert günstig ist.

Der 2016 errichtete Anbau verfügt über eine Fußbodenheizung und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich. Weitere Räume im Zwischengeschoss eignen sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice, Hobbybereich oder bieten Potenzial für eine separate Einliegerlösung/Ferienwohnung.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt. Dach und Anbau stammen aus dem Jahr 2016. Die Fenster wurden zwischen 2016 und 2023 erneuert. Die Heizungsanlage wurde 2021 modernisiert. Auch Wasserleitungen und Elektrik wurden in den letzten Jahren teilweise erneuert und fortlaufend modernisiert.

Hier erwerben Sie kein Sanierungsobjekt, sondern ein Haus, in das bereits umfangreich investiert wurde und das vielfältige Möglichkeiten für die Zukunft bietet. Lediglich die Außenanlagen und ein Treppenhaus könnten etwas Liebe vertragen.

Highlights

- ✓ Ca. 210 m² Wohnfläche
- ✓ 517 m² Grundstück
- ✓ 7 Zimmer
- ✓ Zwei Wohneinheiten mit separatem Eingang
- ✓ Obergeschosswohnung vermietet
- ✓ Erdgeschosswohnung 2025 umfassend renoviert
- ✓ Badezimmer mit Regenduschen
- ✓ größtenteils neue Elektrik
- ✓ Erneuerte Wasserleitungen
- ✓ LAN-Anschlüsse in den Wohnräumen im EG und Zwischengeschoss
- ✓ Glasfaseranschluss vorhanden
- ✓ Stückholzheizung (2021)

- ✓ Solarthermie zur Warmwasserunterstützung
- ✓ Heizkosten zuletzt nur ca. 1.800 € jährlich
- ✓ Anbau von 2016 mit Fußbodenheizung
- ✓ Dach erneuert 2016
- ✓ Fenster erneuert (2016–2023)
- ✓ Zusätzliche Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- ✓ Garage und weitere Nutzflächen

Ausstattung

Sehr günstige neue Holzzentralheizung mit Stückgut, Solarthermie zur Warmwasserunterstützung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich etwa 4 km von Treuchtlingen entfernt und verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die naturnahe Umgebung bietet einen hohen Freizeitwert und macht die Immobilie sowohl für Familien als auch für Menschen attraktiv, die Wohnen und Arbeiten von zu Hause aus kombinieren möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	197,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



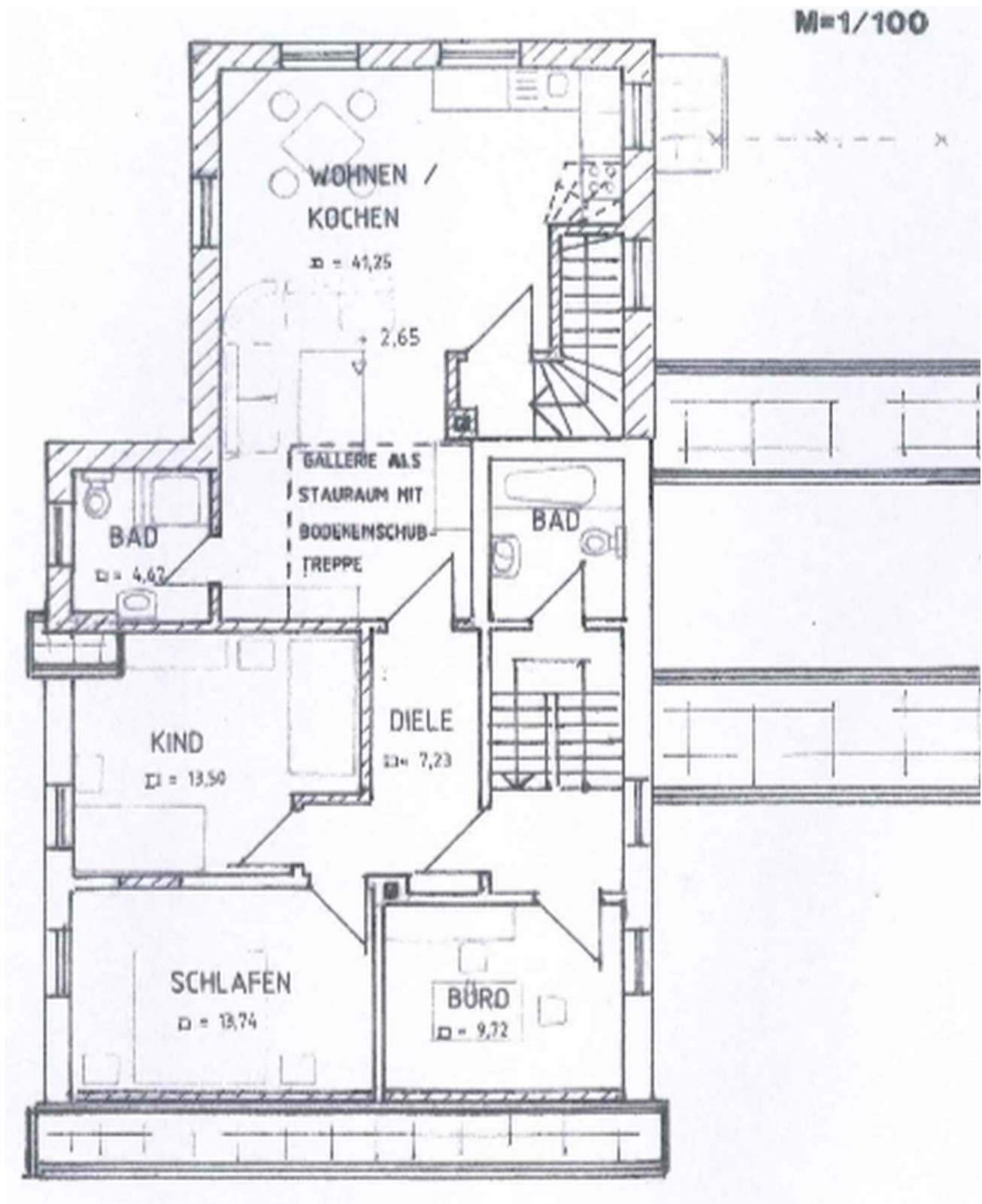
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

