

Exposé

Einfamilienhaus in Altstadt

**Ruhige Lage, charmantes Einfamilienhaus in kanadischer
Rot-Zeder-Bauweise mit großem Garten**



Objekt-Nr. OM-467330

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Josef Staller

89281 Altstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	630,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	111,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in besonderer "Kanadische-Rot-Zeder"-Bauweise vereint natürlichen Wohnkomfort, eine gemütliche Atmosphäre und ein großzügiges und schön eingewachsenes Grundstück zu einem attraktiven Zuhause für Familien.

Der Baustoff ist ein extrem langlebiges Nadelholz aus Nordamerika, das von Natur aus witterungsbeständig ist und gut isoliert.

Das im Jahr 1991 errichtete Wohnhaus verfügt über ca. 111 m² Wohnfläche und bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit schönen Wohnräumen sowie zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten. Im Jahr 2009 wurde das Haus durch den Anbau eines Gästezimmers mit eigenem Gästebad erweitert und bietet dadurch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für Gäste, Homeoffice oder heranwachsende Kinder.

Das Herzstück des Hauses bildet der gemütliche Wohn- und Essbereich mit Schwedenofen, der insbesondere in der kalten Jahreszeit für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Die Beheizung wird durch eine Öl-Zentralheizung vorgenommen. Ein Gasanschluss ist bereits im Haus vorhanden und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für zukünftige Modernisierungen.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Terrassen in Süd- und Westausrichtung sowie der Garten, der viel Platz für Erholung, Spiel und Freizeit bietet. Zwei Gartenhütten schaffen zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten. Ein Südbalkon erweitert die attraktive Möglichkeit sich außen aufzuhalten.

Im Kellergeschoss befinden sich eine Sauna, im oberen Stockwerk ein großzügiges Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne und Bidet. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit reichlich Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Einbauküche, eine Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab. Einzelne Fenster wurden bereits im Jahr 2012 modernisiert.

Das Haus ist sofort bezugsfrei und bietet seinen neuen Eigentümern die Möglichkeit, ohne lange Wartezeit einzuziehen und sich ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Altenstadt. Die Marktgemeinde bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich vor Ort oder in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche Vereine und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität und ein aktives Gemeindeleben.

Dank der verkehrsgünstigen Lage mit Anbindung an die Autobahn A7 sowie die Bundesstraße B28 sind die Städte Illertissen, Memmingen und Ulm bequem erreichbar. Gleichzeitig bieten die umliegenden Grünflächen, Rad- und Wanderwege einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die ein Zuhause mit Garten und hoher Wohnqualität suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	196,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

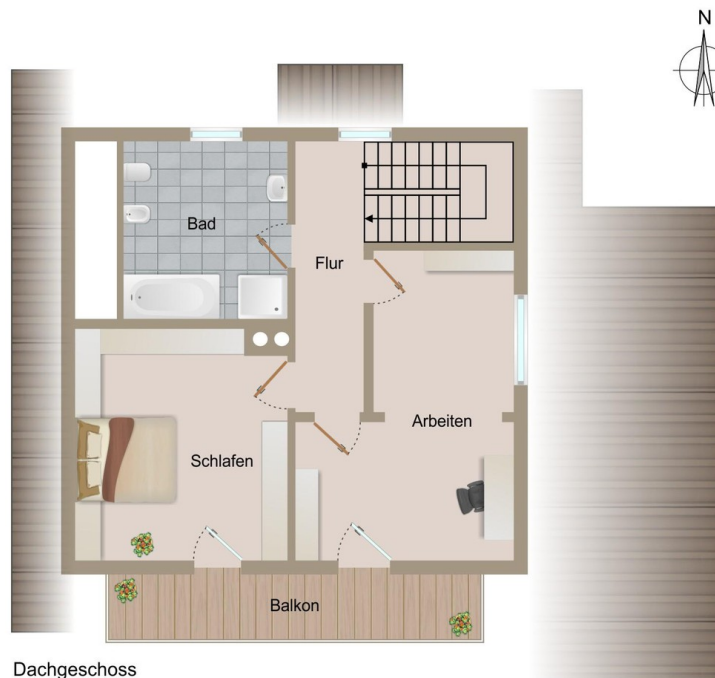


Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

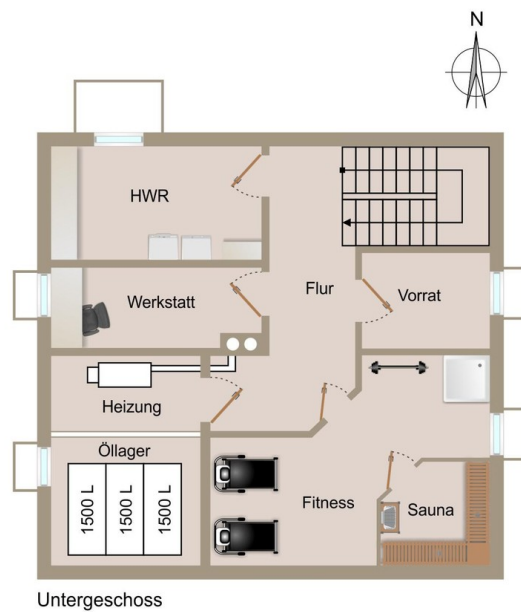
Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller