

# Exposé

## Einfamilienhaus in Woringen

**EFH in Top Lage, neue Luxusküche, Pool und geringste Heizkosten**



Objekt-Nr. **OM-467898**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas

87789 Woringen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Holz	Stellplätze	4
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses in massiver Ziegelbauweise erstellte, freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch eine anspruchsvolle Ausstattung und eine großzügige Wohnfläche von 137 Quadratmetern, die sich auf fünf Zimmer und zwei Etagen verteilt. Das Haus bietet mit zwei Badezimmern eine durchdachte Raumaufteilung für den Alltag. Ergänzend sorgt die vorhandene Garage für einen komfortablen Stellplatz direkt am Objekt. Zusätzlich stehen 4 Außenstellplätze zur Verfügung. Das Haus steht ab dem 1. September 2026 zur Verfügung und bietet auf dem 600 Quadratmeter großen Grundstück ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Highlights im Überblick:

- neue Luxusküche 10/2023 mit Induktionsherd, ausfahrbarer Absaugung mit Plasmafilter, Steinplatte uvm. (Neupreis 29.000,-€)
- großer beheizbarer Swimmingpool 7 x 3,5m mit Schiebeüberdachung
- Warmwasser Außendusche
- große PV Anlage mit 7,68 KWP, Volleinspeisung zu 28,7 Cent bis 31.12.2031 Jahresertrag ca. 1.850,- €
- zusätzliche Balkonsolaranlage mit 2 KWP und 4,8 KW/h Speicher (BJ 2024)
- kein Makler, spart auf Käuferseite fast 25.000,-€
- kostengünstige, voll regenerative und nahezu autarke Beheizung über Kachelofen BJ2013 mit Wassertasche und automatischer Abbrandsteuerung , großer Solarthermieanlage und Fernwärmeanschluss (Biogas BJ 2020) über Fußbodenheizung im Gesamten Haus
- Hauptbad mit Dusche und Badewanne
- Gästebad mit Dusche
- riesiger Dachboden
- zusätzlicher Stauraum über der Garage
- Nebengebäude für Holzlagerung, Werkstatt uvm.
- Fliegengitter und Rollläden teilw. elektrisch an allen Fenstern

## Ausstattung

- neue Luxusküche 10/2023 mit Induktionsherd, ausfahrbarer Absaugung mit Plasmafilter, Steinplatte uvm. (Neupreis 29.000,-€)
- großer beheizbarer Swimmingpool 7 x 3,5m mit Schiebeüberdachung
- Warmwasser Außendusche
- große PV Anlage mit 7,68 KWP, Volleinspeisung zu 28,7 Cent bis 31.12.2031 Jahresertrag ca. 1.850,- €
- zusätzliche Balkonsolaranlage mit 2 KWP und 4,8 KW/h Speicher (BJ 2024)
- kein Makler, spart auf Käuferseite fast 25.000,-€
- kostengünstige, voll regenerative und nahezu autarke Beheizung über Kachelofen BJ2013 mit Wassertasche und automatischer Abbrandsteuerung , großer Solarthermieanlage und Fernwärmeanschluss (Biogas BJ 2020) über Fußbodenheizung im Gesamten Haus
- Hauptbad mit Dusche und Badewanne

- Gästebad mit Dusche
- riesiger Dachboden
- zusätzlicher Stauraum über der Garage
- Nebengebäude für Holzlagerung, Werkstatt uvm.
- Fliegengitter und Rollläden teilw. elektrisch an allen Fenstern

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Objekt steht in einer Sackgasse. Kindergarten und Schule in nur 150 m Entfernung. Riesiger Spielplatz für alle Altersklassen in 200 m Entfernung. Metzger, Bäcker, Gaststätte und Dorfladen nur 5 Gehminuten entfernt.

Das Grundstück besitzt an 2 Seiten keine Nachbarn und ist Dank Hecke und Zaun gut geschützt.

Woringen bietet einen eigenen Autobahnanschluss und liegt verkehrsgünstig vor den Toren von Memmingen. Lindau, Ulm, Kempten und München sind in 20 - 90 Minuten mit dem Auto erreichbar.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. 10. 2023

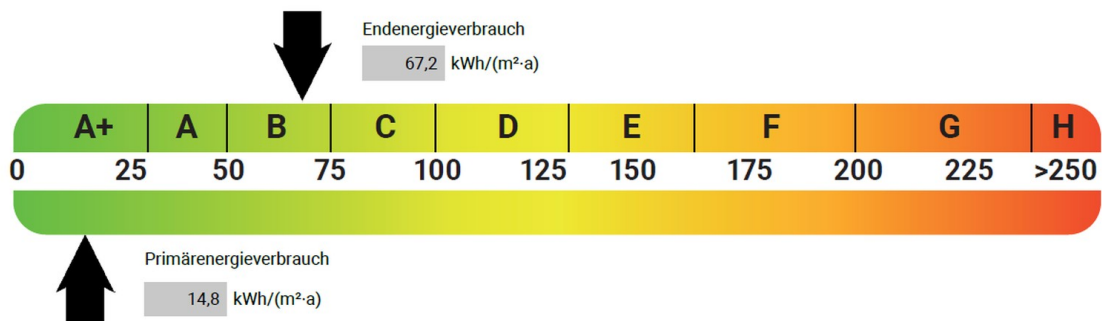
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-006380025

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 0,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

67,20 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



# Exposé - Grundrisse

