

Exposé

Einfamilienhaus in Wangen im Allgäu

Großzügiges Einfamilienhaus in Top Lage von privat zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-473929

Einfamilienhaus

Verkauf: **645.000 €**

88239 Wangen im Allgäu
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	558,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	138,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	172,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein schönes, gepflegtes Haus in einer sehr ruhigen (Sackgasse) und sonnigen Lage, im Wangener Stadtteil Waltersbühl.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage, drei Stellplätze, ein Fahrradschuppen, eine Gartenhütte und zwei Terrassen. Außerdem ist es voll unterkellert, hier befindet sich ein beheizbarer Hobbyraum (inklusive Fenster) und ein sehr praktischer Waschkeller mit Gartenzugang. Im 1.OG ist zudem ein nach Süden ausgerichteter Balkon, der von zwei Schlafzimmern begehbar ist.

Der Dachboden und die Kellerdecke sind beide gedämmt. Alle Fenster, inklusive Haustüre, wurden erneuert. Primärheizung ist eine Gaszentralheizanlage, zusätzlich ist ein schöner und moderner Schwedenofen eingebaut. Ein Energiebedarfsausweis liegt mit Effizienzklasse F vor (176,6 kWh/(m²·a). Laut Gasverbrauch (Rechnungen der letzten drei Jahre) würde ein Verbrauchsausweis der Effizienzklasse D entsprechen.

Im großzügigen Bad gibt es zwei Waschbecken, eine Dusche, eine Badewanne, sowie ein WC und eine zusätzliche elektrische Fußbodenheizung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Dieses sehr schöne Wohnhaus liegt in absolut ruhiger Lage in Wangen-Waltersbühl. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Kindergarten, Schulen, Bäckereien, Metzgereien und anderen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Gute Busverbindungen als Verkehrsanschluss zur nur etwa 1 km entfernten Altstadt und Bahnhof.

Nur 1 km durch den schönen Wald entfernt, ist das Wangener Freibad und Eisbahn zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Wangen im Allgäu ist eine charmante Stadt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der malerischen Umgebung des Allgäus laden zu Aktivitäten im Freien ein. Die Stadt selbst verfügt über eine historische Altstadt und ein vielfältiges kulturelles Angebot.

Die Autobahnanschlussstelle Wangen-West an der A96 (2,5 km entfernt), ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt, der das westliche Allgäu anbindet. Die Nähe zu Wangen im Allgäu bietet eine schnelle Verbindung, wodurch der Bodensee bei Lindau in etwa 20-25 Minuten erreichbar ist, was die Region attraktiv für Ausflüge macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	176,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

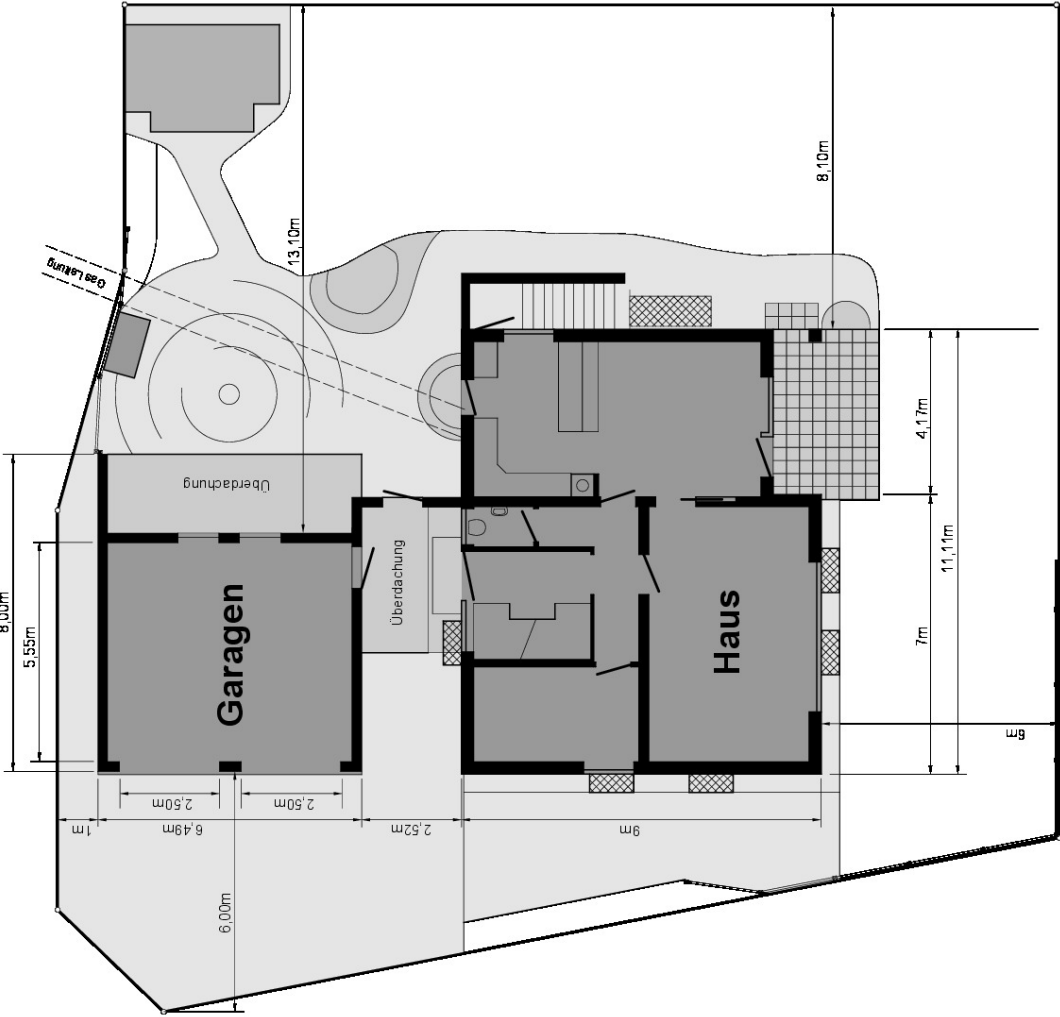


Exposé - Galerie



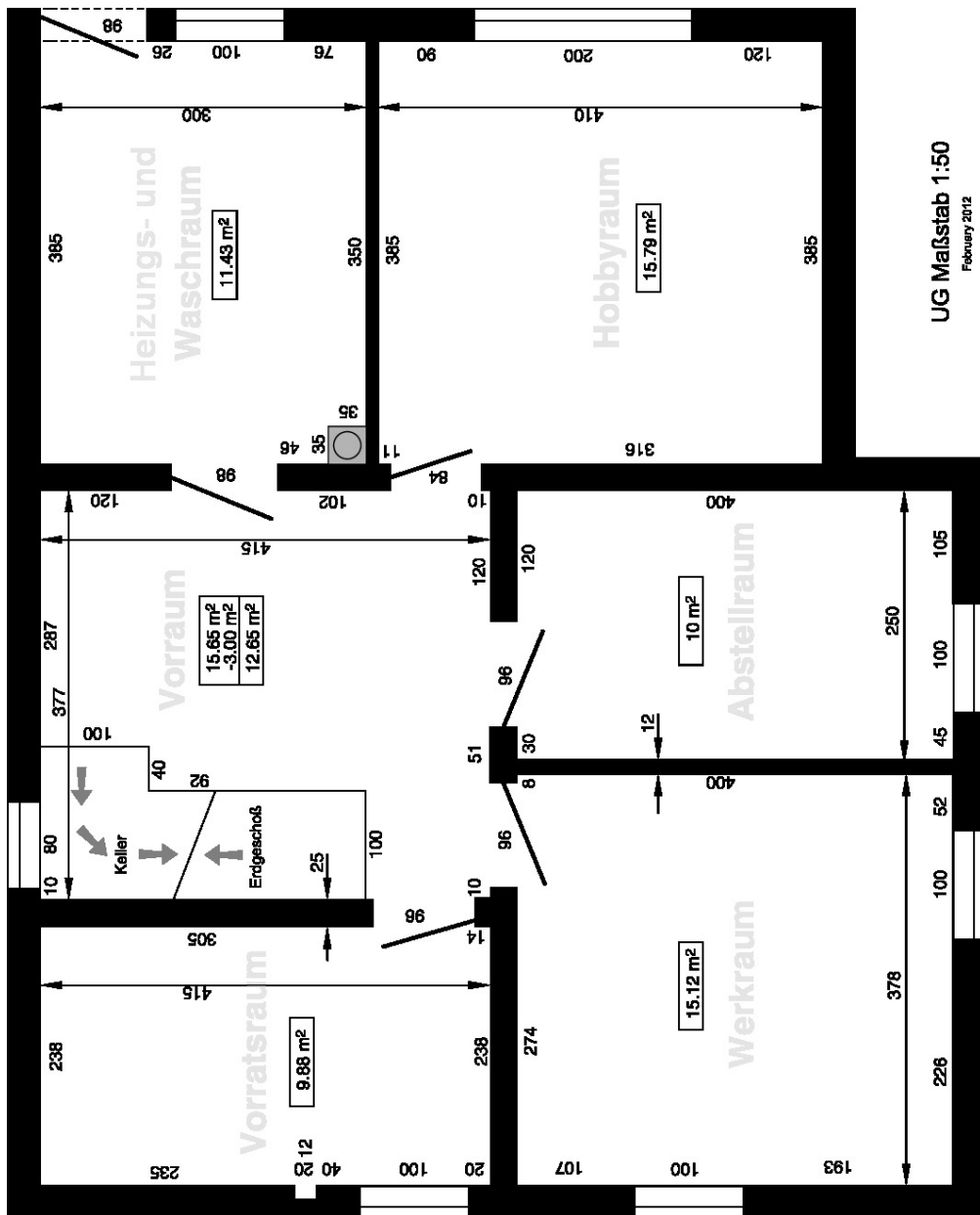
Exposé - Grundrisse

Grundriss



Exposé - Grundrisse

Keller



UG Maßstab 1:50

February 2012
Maße in cm

Exposé - Grundrisse

Dachboden

