

Exposé

Einfamilienhaus in Pappenheim

Familienhaus mit Sauna, Garten, Glasfaser & ohne Makler



Objekt-Nr. OM-476812

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Reiss

91788 Pappenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahmedatum	08.09.2026
Grundstücksfläche	787,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	145,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	234,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses umfassend modernisierte Einfamilienhaus in solider Jura-Bauweise aus dem Jahr 1968 bietet auf ca. 145 m² Wohnfläche und 5,5 Zimmern ein attraktives Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die ruhiges Wohnen im Grünen schätzen. Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfangreich saniert und technisch modernisiert. Sämtliche Arbeiten wurden durch Fachfirmen ausgeführt. Dank Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, moderner Fenster mit passiver Lüftung und Holzofen profitieren Sie von zeitgemäßem Wohnkomfort und einem angenehmen Raumklima.

Das Haus verfügt über vier Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Esszimmer sowie eine abgeschlossene Küche. Zur hochwertigen Ausstattung gehören Design-Vinylboden in den Wohnräumen, Glasfaseranschluss sowie eine neue, unbenutzte Sauna.

Zusätzlichen Mehrwert bieten die Werkstatt mit Kraftstromanschluss, ein modernisierter Hobbyraum mit vorbereitetem Badanschluss, ein Dachboden als Lagerfläche sowie weitere Nutzflächen im Untergeschoss.

Der Außenbereich überzeugt mit einer großzügigen Terrasse, einem vollständig eingezäunten Garten, Gartenhaus mit Stromanschluss, Obstbäumen sowie einer Einzelgarage und zwei Außenstellplätzen. Die Vorbereitung für eine Wallbox ist bereits vorhanden.

Die Einbauküche gehört den aktuellen Mietern und ist nicht Bestandteil des Verkaufs.

Ausstattung

Überblick

- 4 Schlafzimmer
- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Neue, unbenutzte Sauna
- Großzügige Terrasse mit eingezäuntem Garten

- Glasfaseranschluss
- Einzelgarage und 2 Außenstellplätze
- Ausbaupotenzial durch Hobbyraum und Werkstatt
- Wohnkonzept
- 4 Schlafzimmer

- Großzügiges Wohnzimmer
- Separates Esszimmer

- Abgeschlossene Küche
- Garderobe mit Tür

Komfort & Wohnqualität

- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Holzofen im Wohnzimmer
- Holzofen in Werkstatt
- Neue Fenster mit passiver Lüftung
- Glasfaseranschluss
- Rollläden in den Schlafzimmern
- Rollläden auf der Südseite (Gartenseite)

Wellness & Ausstattung

- Hochwertiger Design-Vinylboden in den Wohnräumen
- Badezimmer und Sauna hochwertig gefliest
- Sauna (neu und unbenutzt)
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Nutzflächen & Ausbaupotenzial

- Dachboden als zusätzliche Lagerfläche
- Abstellraum im Untergeschoss
- Modernisierter Hobbyraum, Anschlüsse für ein Bad bereits vorhanden
- Werkstatt mit Kraftstromanschluss
- Werkstatt mit Potenzial zur Umnutzung in Wohnraum, Leitungen bereits vorhanden

Außenbereich

- Großzügige Terrasse mit Zugang zum Garten
- Vollständig eingezäuntes Grundstück
- Gartenhaus mit Stromanschluss

Stellplätze & Mobilität

- Einzelgarage

-zwei Außenstellplätze

-Vorbereitung für Wallbox (E-Auto)

Modernisierung

-Sämtliche Sanierungsmaßnahmen wurden durch Fachfirmen ausgeführt

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Kamin

Sonstiges

Ob als langfristiges Zuhause für die Familie, als

Lebensmittelpunkt für Homeoffice-Nutzer oder als interessante Kapitalanlage – diese Immobilie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, die umfangreiche Modernisierung sowie die attraktive Kombination aus Ruhe, Natur und guter Infrastruktur.

Vier Schlafzimmer, zusätzliche Nutzflächen, Werkstatt, Hobbyraum und Sauna bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte, Hobbys oder das Arbeiten von Zuhause. Der vollständig eingezäunte Garten sowie die naturnahe Lage machen das Haus besonders attraktiv für Hundehalter, Tierfreunde, Pferdebesitzer und aktive Familien. Die Region rund um Osterdorf, das Altmühltal und das Fränkische Seenland bietet ideale Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten mit Hund, Pferd oder der ganzen Familie.

Das Haus ist derzeit für 1.455 € monatlich vermietet und stellt damit auch für Kapitalanleger eine interessante Gelegenheit dar. Perspektivisch besteht zudem die Möglichkeit, die Immobilie im Rahmen der gesetzlichen Regelungen selbst zu nutzen.

Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, die ausschließlich durch Fachfirmen ausgeführt wurden. Mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Glasfaseranschluss, neuer Sauna sowie modernen Fenstern mit passiver Lüftung bietet die Immobilie eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Ausstattung.

Zusätzlichen Mehrwert schaffen die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten von Hobbyraum und Werkstatt. Das vollständig eingezäunte Grundstück, die Einzelgarage sowie zwei weitere Stellplätze runden das Gesamtangebot ab.

Lage

Ruhiges Wohnen im Altmühltal mit hervorragender Anbindung:

Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten

Verkehrsanbindung in die umliegenden Städte und

Metropolregionen.

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Osterdorf der Stadt

Pappenheim, eingebettet in die attraktive Landschaft des

Naturparks Altmühltal. Die Städte Weißenburg und Gunzenhausen liegen nur wenige Fahrminuten entfernt und bieten ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten,

Gastronomie, Freizeit- und Bildungseinrichtungen.

Der Bahnhof Treuchtlingen ist schnell erreichbar und bietet

direkte Zugverbindungen nach Nürnberg, Ingolstadt und

München – ohne Umsteigen und im regelmäßigen Takt.

Nürnberg erreichen Sie in etwa 40 Minuten.

Auch mit dem Auto ist die Lage ideal: Ingolstadt liegt rund 30 Minuten entfernt, München ist in etwa 50 Minuten erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität

und einer für die Region außergewöhnlich guten Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Pendler und alle, die die Ruhe des Altmühltals genießen möchten, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der hohe Freizeitwert der Region. Das Altmühltal zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten Bayerns und bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege,

Kletterfelsen sowie vielfältige Möglichkeiten für Wassersport und Freizeitaktivitäten.

Der Große Brombachsee im Fränkischen Seenland ist in kurzer Zeit erreichbar und lädt zum Baden, Segeln, Stand-up-Paddling und Erholen ein, besonders beliebt sind zudem Kanutouren auf der Altmühl. Auch die historische Bischofsstadt Eichstätt sowie

die Städte Weißenburg und Gunzenhausen befinden sich in der näheren Umgebung und bieten ein attraktives kulturelles und gastronomisches Angebot.

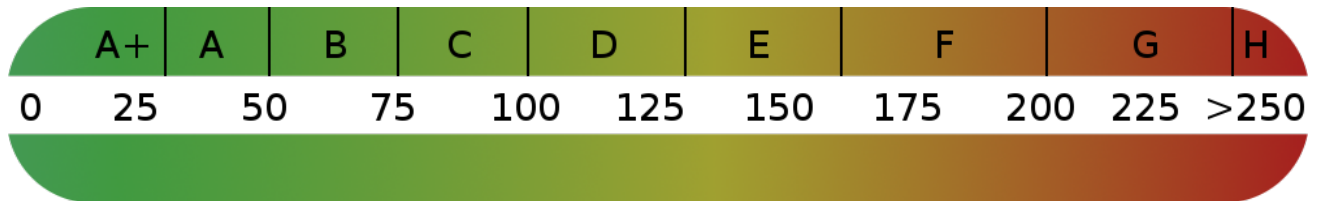
Natur, Freizeit und Infrastruktur verbinden sich hier zu einer Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer



Essbereich/Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur UG



Flug EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Eingangstür



Eingangstür



Luftwärmepumpe

Exposé - Galerie



Hobby UG



Küche

Exposé - Galerie



Lagerraum UG



Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Sauna



Kind I

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Essbereich



Wohnzimmer/Essbereich

Exposé - Galerie



Zugang zum Garten



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Sauna

Exposé - Galerie



Schlafzimmer I



Kind II

Exposé - Galerie



Kind III



Zugang UG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG



Kontakt