

Exposé

Einfamilienhaus in Bonstetten

Villa in Bestlage mit unverbaubarer Aussicht in Bonstetten - Festpreis



Objekt-Nr. **OM-253313**

Einfamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:
Herbert Sedlmeir
Mobil: 0179 2960021

86486 Bonstetten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	909,00 m ²	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Anschrift:

Erlenweg 28, 86486 Bonstetten

Objektbeschreibung:

- Baujahr 1973, wesentlich umgebaut 1988
- Außenanlagen umgestaltet 2006
- Wohnfläche ca. 180m²
- 4 große Zimmer, Einbauküche, Abstellkammer, Wirtschaftsraum, Wintergarten
- Bad im Erdgeschoß, WC im Obergeschoß
- Heizraum mit Öltank
- großzügiger Wohnbereich, offener Kamin
- Sonnenterrasse, umlaufender Balkon
- fest angebauter Geräteschuppen
- schön angelegter Garten
- Grund 909 m²
- Einzelgarage mit elektr. Sektionaltor
- Einfahrt mit Platz für 1-2 weitere Fahrzeuge
- Eingang zum Grundstück abgeschlossen mit Tor und Mauer
- ohne Keller und Speicher
- frei

Energiebedarfsausweis, gültig bis 04.04.2026

Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1973

Energiebedarfskennwert: 307 kWh (m²-a), H

Energieträger: Heizöl, Warmwasser enthalten

Das großzügige Wohnhaus wurde 1973 als Flachdachbungalow erbaut. In 1988/89 wurde das Haus umfangreich umgebaut. Das Flachdach wurde durch ein Walmdach ersetzt mit Anbau des Wintergartens und der neuen Küche, Errichtung des Balkons und Anbau des Geräteschuppens. 2006 wurde der Garten neu angelegt und eine Stützmauer errichtet. Zur Straße hin wurden zwei Reihen Thujen-Hecke gepflanzt, so dass das Grundstück nicht einsehbar ist. Auch ist das Grundstück von der Straße durch Garage und ein Tor mit Mauer abgeschlossen. Im hinteren Teil des Grundstückes ist der Hang ansprechend bepflanzt. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich drei Zimmer die von der geräumigen Diele aus zugänglich sind, das Bad mit Wanne und Dusche, ein Garderobenraum mit einem geräumigen Schrank, die Heizung und der Tankraum, sowie ein kleines Abstellabteil unter der Treppe. Ein Zimmer hat direkten Zugang zu Terrasse und Garten. Bei der Heizung handelt es sich um eine Ölzentralheizung, Baujahr 1995. Der Brenner wurde 2017 erneuert. Im oberen Stockwerk befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit Kamin. Die Küche ist zum hellen Wintergarten hin offen, die Einbauküche verbleibt im Haus. Neben der Küche gibt es einen praktischen Wirtschaftsraum für Waschmaschine, Trockner usw. Vom Plateau im Obergeschoß aus gelangt man zum Gäste-WC, Wohnzimmer, Wirtschaftsraum, Wintergarten und Küche. In 2018 wurde der Eingangs- und Treppenbereich neu gestaltet, alle Glasbausteine dort wurden durch 3-fache Verglasung ersetzt und eine ebenfalls 3-fach verglaste Haustür eingebaut. Außerdem

wurde das Wohnzimmer renoviert mit Parkettboden und Granitfliesen vor dem Kamin. Auch alle Teppichböden in den 3 unteren Zimmern wurden durch helles Eichenparkett ersetzt. Vom Wintergarten aus führt eine Treppe direkt in den Garten. Ein Balkon umläuft den Wintergarten und das Wohnzimmer. Das Haus bietet zudem eine große Sonnenterrasse mit Markise. Die Grundstücksgröße beträgt 909m². Das Haus ist kurzfristig beziehbar. Eine Einzel-Garage ist vorhanden. In 2022 wurde das Garagentor durch ein elektrisches Hörmann-Sektionaltor mit Fernbedienung erneuert. Auch können vor der Garage auf dem Grundstück bis zu 2 weitere Fahrzeuge geparkt werden.

Der Energieausweis ist noch vor den letzten Umbauten (Ersatz Haustüre und Glasbausteine) erstellt worden und berücksichtigt noch nicht diese Verbesserungen.

Ausstattung

Einbauküche von Schreiner eingebaut, großer Einbauschränk vom Schreiner im Abstellraum, Regal vom Schreiner vor Gäste-WC

Ölzentralheizung

Offener Kamin mit Glasabdeckung

Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC

wunderschöne Glastüren mit Bleiverglasung im Wohnzimmer zum Wintergarten und Wirtschaftsraum

Mobiliar und Waschmaschine kann miterworben werden ohne Berechnung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Bonstetten liegt im Naturpark "Westliche Wälder", ca. 14km im NW von Augsburg. Es gibt eine Bäckerei im Ort. Weitere Geschäfte im nahe gelegenen Adelsried ca. 3km. Kindergarten und Grundschule sind am Ort, eine Mittelschule in Welden, Gymnasium u.a. in Neusäß und Augsburg, Busverbindung besteht dorthin. Nähe zur A8 ca.4km, aber ohne den Autobahnpegel von Adelsried, 15 Autominuten zum Klinikum Augsburg über die A8. Daher ist Bonstetten eine beliebte Wohnanlage auch für Pendler. Das Haus findet sich in bester Ortslage, uneinsehbar.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	307,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Haus mit Garten von S

Exposé - Galerie



Haupthaus von S



Blick vom Hang zum Haus

Exposé - Galerie



Essplatz 2



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche und Essplatz 1



Küche und Essplatz 3

Exposé - Galerie



Kamin WZ und bunte Glastüren



Treppenhaus im Obergeschoß



Blick von Treppenhaus zum WZ

Exposé - Galerie



Südseite Garten



Weg unter Balkon

Exposé - Galerie



Blick auf SW-Seite



Garten Nordseite mit Hang

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Westseite



Eingangseite Ost

Exposé - Galerie



Flur unten und Treppenhaus



Blick von Flur auf Eingang

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Gartenansicht vom Balkon



Aussicht

Exposé - Galerie



Aussicht



Garten Nordseite

Exposé - Galerie



Garten Nordseite



Hausansicht von N

Exposé - Galerie

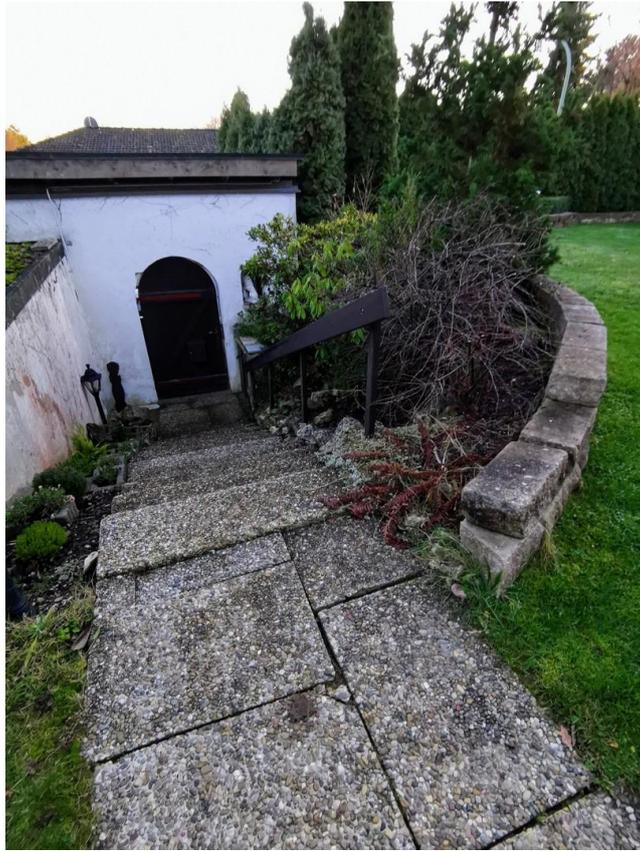


Garten N und Hang



Hauseingang mit Vordach

Exposé - Galerie



Aufgang zum Haus



Garten nach Süden

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

Exposé - Galerie



Küche 4



Küche 5

Exposé - Galerie



Küche und Essplatz 2



Essplatz 1

Exposé - Galerie



Essplatz 4



Küche 6

Exposé - Galerie



Lage

