

Exposé

Zweifamilienhaus in Treuchtlingen

**Freistehendes 1 - 2 Familienhaus - Fränkisches Seenland
- Heizung: EEK -> D -> möglich, NAHWÄRME**



Objekt-Nr. **OM-272508**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Moritz Schweighöfer
Mobil: 01590 6043323

Rosenstraße 9
91757 Treuchtlingen
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1965 | Zustand | modernisiert |
| Grundstücksfläche | 784,00 m ² | Schlafzimmer | 4 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 2 |
| Zimmer | 6,00 | Garagen | 2 |
| Wohnfläche | 150,00 m ² | Stellplätze | 3 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes 1 - 2 Familienhaus im schönen Wettelsheim-Treuchtlingen –

Dieses sehr gepflegte, freistehende 1 - 2 Familienhaus wurde in den 60-igern, von meinen Eltern erbaut. Es wurde laufend, mit hochwertigen Materialien modernisiert und renoviert (siehe Beschreibung unter "Ausstattung"), weil vorgesehen war, dass das Objekt in der Familie bleibt und von dieser bewohnt wird.

Diese Pläne und Wünsche haben sich zerschlagen und somit steht dieses Juwel in bester Lage, zum Verkauf.

Ausstattung

Eckdaten

6 Zimmer – 2 Küchen – 2 neuwertige Bäder – ca. 150 qm Wohnfläche – 784 qm Grundstücksfläche – großer angelegter Garten - Dachboden noch nicht ausgebaut.

Zwei getrennte Wohnungen – geräumiges Treppenhaus

Details

Stufenloser Zugang zum Keller.

NAHWÄRME – GLASFASER – Einspeisung PV kurzfristig möglich

2 Etagen – 2 Badezimmer (1 x barrierefrei, große Glasschiebetür) – 4 Schlafzimmer –

NUN ZU DEN FAKTEN:

1965 – Bau Wohngebäude m. 1 Garage

1984 – Bau der 2. Garage Größe ca. 24 qm

1992 – Kaminsanierung m. Edelstahlrohren und Außenverkleidung in Kupfer

1992 – Einbau einer Ölheizung m. Niedertemperaturkessel (45.000,00 DM) -> NAHWÄRME Umstellung

1993 – Holz—Alu-Fenster (Hemlock) 2 Stück für Küche EG 3.534,00 DM

1994 – Dachsanierung m. Neudeckung 20.000,00 DM

1997 – Fassadenrenovierung mit damals zeitgemäßer Wärmedämmung an der Westseite und teilweise Nordeite plus neuer Putz und Anstrich 18.445,00 DM

1998 – Außentreppe in Granit 22.536,93 DM

2006 – Terrassen-Sanierung (Abdichtung, Bitumenbahnen,

Quarzsand, neue Platten in Eigenregie durch meinen Onkel (Baufacharbeiter) € 1000,00

Verblechung durch Fa. König, Bubenheim € 1000,00

2008 – Terrassengeländer Alu eloxiert m. Verbundsicherheitsglas € 4900,00

2010 – Einbau neuer Kunststofffenster m. 2-fach-Verglasung durch Fenster-Rachinger ca. € 15.000,00

2010 – Einbau zwei neuer Haustüren ca. € 8.000,00

2010 – Erker neu in Kupfer verblecht € 566,00

Ca. 2012 – Einbau Bad im OG € 12.000,00

2015 – Einbau neuer Zimmertüren (Röhrenspan keine Pappe!) u. Wohnungstüre im OG in HPC-Oberfläche, Hersteller: Sand-Türen, Einbau Möbel-Rachinger ca. € 8000,00

2016 – Einbau Bad im EG (barrierefrei/rollstuhlgerecht) m. Glasschiebetüre ca. 16.500,00

Das Haus wurde laufend in Stand gehalten und mit hochwertigen Materialien renoviert:

Einbauküchen von Bulthaup – Sanitärkeramik teilweise V & B – Parkettböden -

Kunststoffboden in Holzoptik in Objektqualität (Flur und Bad im OG)

Gartenzaun in Lärche (sehr harzhaltiges, wetterbeständiges Holz)

Zwei zusätzliche Wasserzähler für Gartenwasser (keine Abwassergebühr!)

7 Wasserwürfel für 7000 Liter Regenwasser für den Garten mit Pumpen

Außensteckdosen

Süd-Terrasse m. Markise

West-Terrasse m. 6-Meter-Markise

beide Markisen haben eine Spezialbespannung mit Lotoseffekt

Detaillierte Hausaufteilung

Die beiden Wohnungen sind jeweils abgeschlossen und über ein gemeinsames Treppenhaus erreichbar. Die RH betragen ca. 245 cm.

EG

Küche u. Speisekammer

Wohnzimmer u. große Terrasse mit herrlichem Blick auf den Vierstein-Berg

Badezimmer (barrierefrei und behindertengerecht - Regendusche - Toilette - Waschbecken)

Gästezimmer u. 1 Schlafzimmer

Einbauschränke im Gästezimmer und Schlafzimmer

OG (m. Dachschrägen)

Küche u. Speisekammer

Badezimmer (Badewanne m. Duschstange und Vorhang - Toilette - Waschbecken)

Gästezimmer u. 1 Schlafzimmer

Dachboden

Kellergeschoß/Souterrain

Büroraum

Waschküche

3 Vorratsräume

Heizraum u. Tanklager

Toilette - Waschbecken

2 große Garagen (davon eine mit elektrischem Torantrieb, Größe 24 qm m. Strom- und Wasseranschluss)

3 Stellplätze auf dem Grundstück

Großer angelegter Garten u. a. mit englischen Rosen von David Austin, viele verschiedenfarbige Sommerlieder und großem Hochbeet (ca. 130 x 310 cm)

weiterer Eingang ebenerdig zum Keller.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Bei Interesse freuen wir uns über Ihren Anruf. Falls Sie uns telefonisch nicht erreichen, sprechen Sie bitte auf die Mailbox.

Gerne rufen wir Sie zurück.

01590 - 60 43 323

ACHTUNG: Bitte schreiben Sie uns nicht über das Portal - Kontakt bitte nur per Telefon oder WhatsApp - DANKE

Mit freundlichem Gruß

Christine & Moritz Schweighöfer

Es ist ein herrliches Fleckchen Erde, um sein Leben zu verbringen.

Lage

Wohnen wo andere Urlaub machen - Naturpark Altmühltal - Fränkisches Seenland

Die naturnahe, ruhige Lage in der Rosenstraße Hs.-№ 9 ist eine Oase der Erholung für Sie und Ihre Lieben. In zwei Minuten sind Sie, zu Fuß mitten im Grünen und in fünf Minuten im Ortszentrum von Wettelsheim. In fünf Minuten sind Sie, mit dem Auto in Treuchtlingen.

Treuchtlingen verfügt über einen Eisenbahnknotenpunkt und ist ICE-Bahnhof. So reisen Sie bequem in alle Richtungen (Nürnberg, München, Würzburg, Ingolstadt Audi, Ingolstadt, Augsburg)

Mit dem Auto erreichen Sie, in nur 20 Minuten wahlweise die Brombachseen oder den Altmühlsee im Fränkischen Seenland.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 132,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Ansicht Süd

Exposé - Galerie



Garten1



Garten2

Exposé - Galerie



Ostseite



Eingang

Exposé - Galerie



Hauseingang



Treppenhaus



EG - Flur

Exposé - Galerie



EG - Bad barrierefrei



EG - Wohnzimmer ->Terrasse

Exposé - Galerie



Blick Terrasse



EG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG - Flur (Blick ins Bad)



OG - Flur (Blick in die Küche)

Exposé - Galerie



OG - Flur (Garderobe)



OG - Badezimmer



OG - Wohnzimmer

Exposé - Galerie

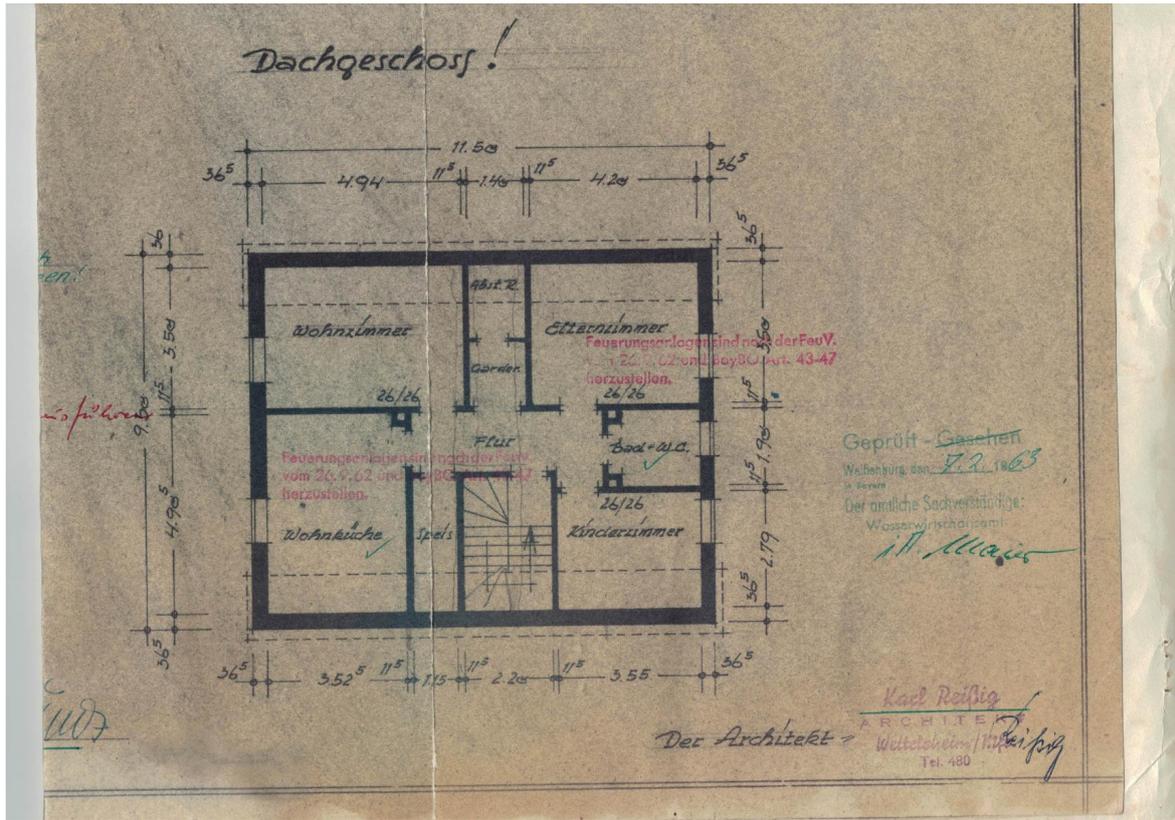


OG - Schlafzimmer

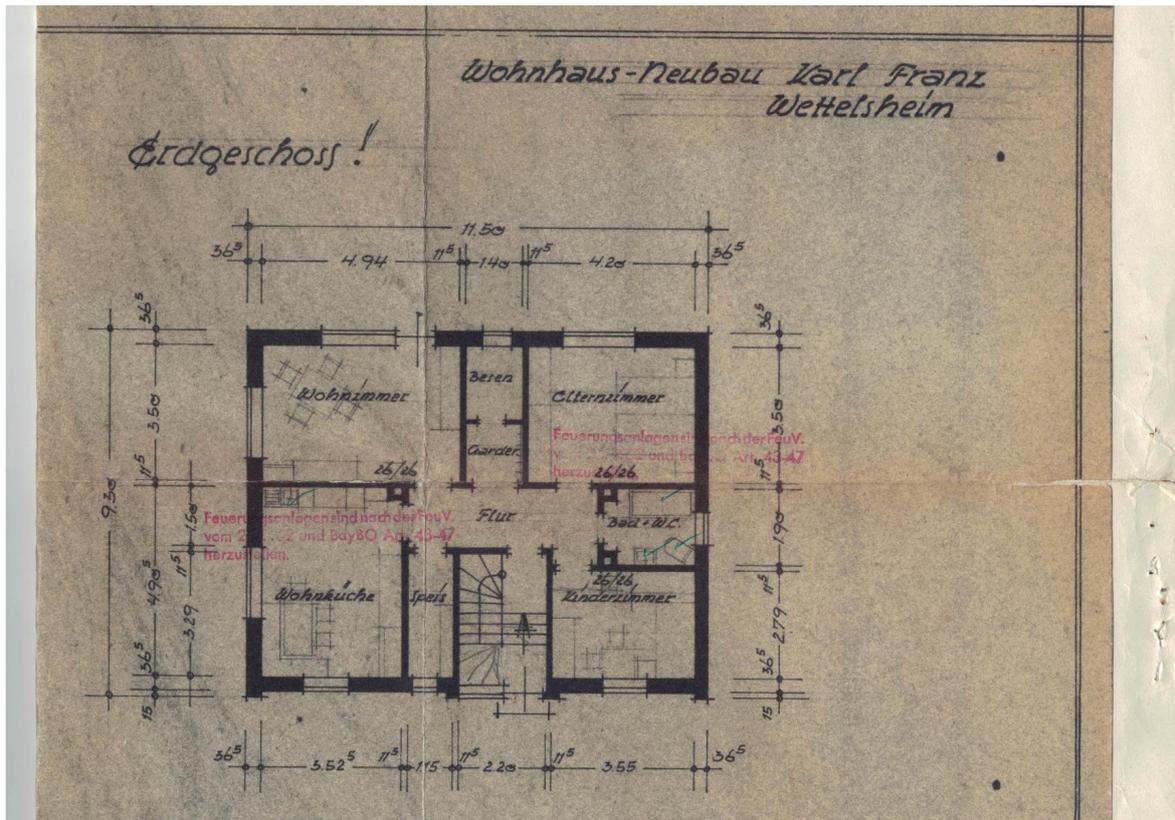


OG - Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

