

Exposé

Doppelhaushälfte in Weilheim

Haus in Grenznähe in fast Alleinlage mit Ausbaureserve



Objekt-Nr. OM-279206

Doppelhaushälfte

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:

J. Haufe

Mobil: 0172 4087591

79809 Weilheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	561,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	6,50	Garagen	2
Wohnfläche	156,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	90,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird eine Doppelhaushälfte in fast Alleinlage in Weilheim-Ay. Wenn Sie Ruhe und eine zuverlässige Immobilie ohne Überraschungen suchen, sind Sie hier richtig.

Alle kostenintensiven Gewerke wie Heizung, Küche, Bäder, Terrassenabdichtung, Dachdämmung etc. wurden in den letzten Jahren auf den aktuellen Stand gebracht (siehe unten). Auch alle Fenster bis auf die im nicht ausgebauten Speicher und das Sitzfenster in der Küche sind erneuert.

Die Wohn- und Nutzfläche teilt sich wie folgt auf:

ca. 156 m² Wohnfläche

ca. 11 m² Partyraum

ca. 15 m² Lagerfläche

+ > 60 m² Nutzfläche im gedämmten hohen Dachgeschoss (Grundfläche)

Aufteilung der Etagen:

Erdgeschoss:

- Gäste WC
- Große Küche mit Essbereich (ca. 21 m²), Kunscht und offener Zugang zum Wohnzimmer
- Wohnzimmer (24 m²) mit einem Schwedenofen
- Zugang zur Sonnenterrasse (14 m²)
- kleines Arbeitszimmer 6,6 m²

Obergeschoss:

- separates WC
- Badezimmer mit Tageslicht, Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken
- Eltern Schlafzimmer 18 m²
- Kinderzimmer I ca. 17 m²
- Kinderzimmer II ca. 12,5 m²

Dachgeschoss

Nicht ausgebauter riesiger und hoher Dachboden mit einer Grundfläche von > 60 m². Dieser ist gut isoliert. Im Sommer ist es auf dem Dachboden kälter als draussen.

Ein weiteres Highlight befindet sich im Kellergeschoss. Durch die Hanglage handelt es sich um ein vollwertiges Geschoss nach vorne raus. Dort wurde ein ca. 27 m² großer Wintergarten realisiert. Dieser separate Raum ist über das Haus, aber auch ebenerdig von außen über separate Türen erreichbar. Er bietet sich deshalb als Office, Praxis, privater Wellness Bereich etc. an.

Zusätzlich gibt es auf der Etage noch einen schönen Partyraum mit ca. 11 m² und verschiedene Lagerflächen.

Zu dem Haus gehören 3 Stellplätze vor dem Haus und eine massive Beton-Doppelgarage die innen offen ist. Davor haben zwei weitere Fahrzeuge platz.

Energieausweis Klasse "C" Endenergiebedarf 89,98 kWh/m² a gültig bis 19.03.2033

Ausstattung

Das Haus wurde umfangreich renoviert:

2023 neue moderne Raumaufteilung

2023 erstellen eines Kaminanschlusses im Wohnzimmer

2023 neue Bodenbeläge

2023 frisch gestrichen

2023 zwei Gäste WC's modernisiert

2023 Einbau einer hochwertigen Inselküche in Hochglanz mit Markengeräten

2023 neue Balkonabdichtung, neue Terrassenplatten, Geländer gestrichen

ca. 2020 fast alle Fenster erneuert

ca. 2017 Badezimmer modernisiert

ca. 2009 neue Heizung

gedämmtes Dach

In fast allen Räumen sind hochwertige App steuerbare RGB LED Deckenlampen von Egon verbaut worden.

etc.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Verkauf von Privat und ohne Makler.

Lage

Das Haus ist sehr ruhig gelegen mit traumhafter Aussicht. Täglich fahren inkl. der Post schätzungsweise keine 10 PKW am Haus vorbei (5 hoch und 5 runter).

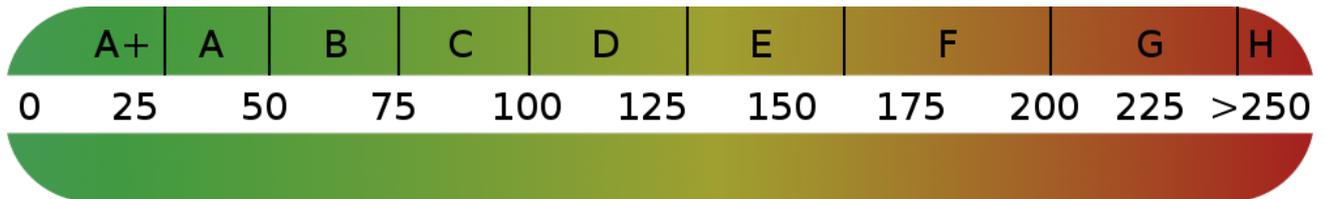
Bei Bedarf kann auf dem Nachbargrundstück eine Grünfläche von 500 - 15.000 m² langfristig angemietet werden. Somit wäre auch eine Pferdehaltung möglich.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,98 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnen mit Aussicht
genießen Sie die Weite, Terrasse & Kamin



Leben & Arbeiten in der Natur
27 m² Wintergarten z.B. Wellness, Fitness, Homeoffice

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Wohnflächen "Zum Holzfeld 7, 79809 Weilheim"

Lage	Bezeichnung	m ²	Σ m ²
UG	Wintergarten (über Haus und separat zugänglich)	26,75	
	Partyraum (Holzanbau) - Zugang über den Wintergarten	11,25	
			38,00
EG	Windfang	1,80	
	WC	2,80	
	Flur	4,20	
	Arbeiten	6,64	
	Wohnzimmer	24,28	
	Balkon (25% angesetzt von den 14,08 m ²)	3,52	
	Essen + Abstellraum (mittlerweile zusammengelegt)	8,42	
	Küche	12,30	
			63,96
OG	Diele	3,96	
	WC	2,80	
	Zimmer	16,73	
	Eltern Schlafzimmer	18,06	
	Flur	3,00	
	Kinderzimmer	12,50	
	Bad	7,52	
			64,57
Summe			166,53

Ermittelt über die vorliegenden Grundrisse des Hauses

Flächenangaben