

Exposé

Einfamilienhaus in Weißenhorn

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit neuer Fernwärmeheizung, Pool und Sauna in traumhafter Lage



Objekt-Nr. OM-279626

Einfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

Mobil: 0157 36262893

89264 Weißenhorn
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1969 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 958,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 5 |
| Zimmer | 10,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 250,00 m ² | Garagen | 2 |
| Nutzfläche | 107,20 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Fernwärme | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In diesem paradiesisch gelegenen Traumhaus werden Sie sich wohl fühlen.

Ein hochwertiges Architektenhaus in zeitlosem, rustikalem Stil

in bewährter Ziegel-Bauweise, in ruhiger Waldrand-Lage.

Viel Holz innen und außen und eine liebevoll gearbeitete Naturstein-Verblendung verleihen dem Haus individuellen Charme sowie eine ganz persönliche Note.

Das große unverschattete Süddach der zweistöckigen, voll unterkellerten Immobilie ist für den Einbau einer Solaranlage prädestiniert.

Großer Garten mit altem Baumbestand auf einem 958 m² großen Grundstück.

Vom West-Zimmer im OG gelangt man auf den ausgedehnten Balkon mit Naturholzgeländer, wo man einen schönen Ausblick in den blühenden Garten hat.

Die geräumige Küche mit sämtlichen Maschinen und Einbauten lässt des Gourmets Herz höher schlagen.

Der überdachte 4 m x 9 m große Außenpool sowie die Innensauna mit Dusch- und Ruhebereich runden ihr Erleben in diesem Paradies ab.

Die Heizung wurde 2023 auf Fernwärme neuester Technologie umgestellt. Zudem ermöglicht der 2-zugige Kamin den Einbau eines Kachelofens.

Der Wohnbereich (ca. 256 m²) mit seinen 10 großzügigen Zimmern verfügt über 6 Einbauschränke die viel Stauraum bieten und weitere Schränke überflüssig machen. Der Flur im EG beherbergt außerdem ein großes Einbauregal. Die südseitige überdachte Terrasse ist vom Wohnzimmer, Esszimmer und Schlafzimmer aus begehbar.

Im OG befindet sich eine weitere Küchenzeile, so daß hier mit wenig Aufwand eine räumliche Trennung in 2 Wohnungen möglich ist.

Die Fenster stammen aus dem Baujahr und sollten evtl. in aktuelle Dreifachverglasungen ausgetauscht werden. Zusätzliche Dämmung von Kellerboden und Dach (ist bereits gedämmt) können weitere Energieeinsparungen ermöglichen.

In der sechs Meter breiten Doppelgarage können zwei Fahrzeuge abgestellt werden; der Hofbereich bietet zusätzlich Platz für zwei Autos. An die Garage schließt sich eine Kammer an, die als Werkstatt oder weitere Abstellfläche für Gartengeräte etc. genutzt werden kann.

Das Grundstück befindet sich am östlichen Ortsrand von Weißenhorn, angrenzend an Feld und Wald, mit Teich, Lehr- und Trimmdichpfad, Waldkindergarten sowie vielen Spazier- und Radwegen.

Ausstattung

- neue Fernwärmeheizung
- Ziegel-Bauweise mit Natursteinverblendung
- 2-zugiger Kamin
- Keller teilweise Wohnraum
- große Südterrasse
- Westbalkon
- Gäste-WC
- Speis/Abstellraum neben der Küche

- 2 Badezimmer mit Wanne
- 6 Einbauschränke
- Einbauregal/Bücherregal im Flur EG
- Holzparkett im Wohn- und Eßbereich
- massive Eichenholztüren und -treppen mit 2-seitigen Griffen
- geräumige Einbauküche
- Innensauna mit Dusche und Ruheraum im Souterrain
- Aussenpool
- Doppelgarage mit Abstellkammer
- Garagentor elektrisch
- 2 Stellplätze vor der Garage
- eingewachsener Garten
- Zuweg neu verlegt
- kleine Einbauküche im OG
- Elektro-Jalousie Wohnzimmer

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Im Exposé und auf den Fotos dargestellte Möbel und Dekorationsgegenstände sind im Angebot nicht enthalten.

Lage

Weißenhorn (14000 EW) ist eine historische, über 900 Jahre alte Fuggerstadt mit hübschen mittelalterlichen, denkmalgeschützten Bauwerken.

Das malerische Städtchen wird optisch von der weithin sichtbaren Kirche dominiert. Es liegt in Bayrisch-Schwaben im Kreis Neu-Ulm, am Südrand des Donautals in den hügeligen Riedlandschaften am Fluss Roth.

In neuerer Zeit hat sich Weißenhorn zu einem expandierenden Gewerbe- und Wirtschaftsstandort entwickelt, belegen südöstlich vom pulsierenden Ulm.

Auch mehrere Industrieunternehmen bieten in Weißenhorn zahlreiche Arbeitsplätze.

Öffentliche Verkehrsmittel, Kindergarten, Grundschule, Realschule und Gymnasium, Ärzte, Apotheken, Krankenhaus, Restaurants, Bars, Cafés, Supermärkte, Baumarkt, Wochenmarkt, Bäckereien, Metzgereien und viele weitere

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden.

Das Stadttheater sowie das Bayerische Heimatmuseum sind Ziele für kulturell Interessierte. Zahlreiche Vereine, wie z. B. Reit-Verein, Tennis-Club, Turnverein, Schützenverein, Fußballverein sowie ein Kletterwald bieten viele Möglichkeiten zum Sport. Heimat-typischen Veranstaltungen und Feste sorgen für ein geselliges und authentisches Stadtleben.

Der 4 km entfernte Anschluss an die Autobahn A7, sowie an die

Autobahn A8 sorgen für eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr.

Über die Bahnstrecke Weißenhorn-Senden-Ulm ist Ulm/Neu-Ulm mit dem ÖPNV in knapp 25 Minuten stündlich zu erreichen. Mit dem Auto erreichen Sie Ulm in 20 Minuten, München in 75 Minuten.

Der Flughafen Stuttgart liegt 1 Autostunde, Flughafen München 1,5 Autostunden entfernt.

Das Freibad sowie zahlreiche Baggerseen rund um Weißenhorn laden im Sommer zum Baden und Erholen ein. Zum Joggen oder beschaulich Spaziergehen bieten sich der Laubmischwald, sowie der berühmte Waldfriedhof an.

Das ausgebaute Radwegenetz mit vielen schönen Waldwegen ergänzen das ökologische Mobilitäts- und Freizeitangebot.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 245,70 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | G |

Exposé - Galerie



Westansicht

Exposé - Galerie



Garten im Sommer



Einfahrt und Zuweg Haus

Exposé - Galerie



Terrasse und überdachter Pool



Terrasse und Südgarten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer, Blick z.Esszimmer

Exposé - Galerie



Terrasse, Blick ins Wohnzimmer

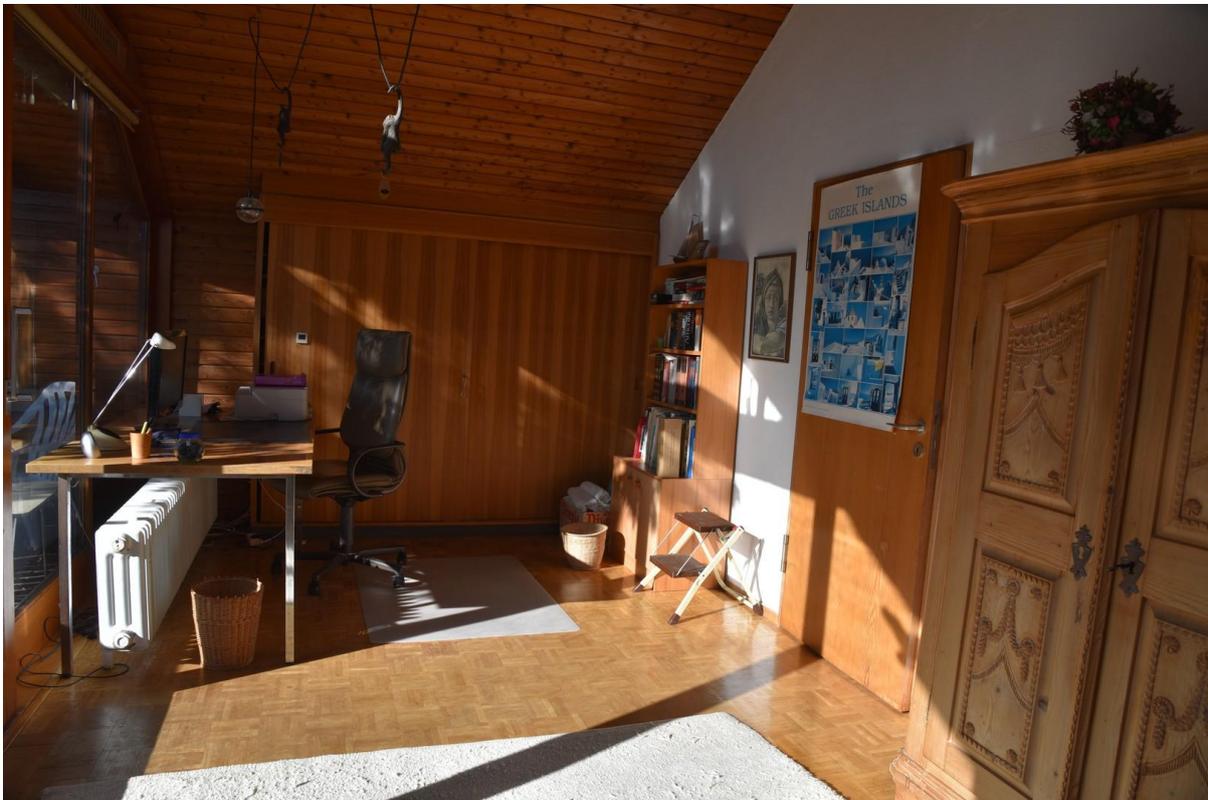


Westzimmer 1. OG mit Balkon

Exposé - Galerie



Westzimmer / Büro



Westzimmer Seite 1

Exposé - Galerie



Westzimmer Seite2



Esszimmer Süd- und Westfenster

Exposé - Galerie



Esszimmer, Blick in Wohnzimmer



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Bad mit Wanne



Küche

Exposé - Galerie



Küche2



Exposé - Galerie



Treppenhaus 1



Treppenhaus 2



Küchenzeile 1. OG

Exposé - Galerie



Doppelgarage



Blick aus Garage in Einfahrt

