

# Exposé

## Einfamilienhaus in Obergünzburg

### Bieterverfahren > Provisionsfrei > Haus im Landhausstil



Objekt-Nr. OM-291994

### Einfamilienhaus

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:  
Weißhorn  
Mobil: 0151 53664396

87634 Obergünzburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	465,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses geräumige 170 m<sup>2</sup> Haus bietet viele Möglichkeiten.

Aktuell wird die Immobilie als Einfamilienhaus genutzt. Mit geringem baulichem Aufwand ist es möglich das Haus zum Zweifamilienhaus umzubauen (ca 127m<sup>2</sup> / 46m<sup>2</sup>)

Das barrierefreie Erdgeschoß lässt wenig Wünsche offen.

Eine geräumige Wohnküche, lädt zum Verweilen ein. Hier fühlt sich nicht nur die Großfamilie wohl.

Der Hauswirtschaftsraum ist mit Waschmaschinen-, Trockneranschluss und Waschbecken ausgestattet.

Das neue Badezimmer wird eine Wellnessoase, mit Dusche und WC und Platz für eine Badewanne. Dieser Raum wird aktuell noch fertiggestellt.

Des Weiteren findet sich ein Raum, welcher gut als Schlaf- oder Kinderzimmer geeignet ist, auch ein Büro fürs Homeoffice lässt sich hier einrichten.

Im Flur steht ein großer Kaminofen, mit welchem sich 2/3 des Hauses heizen lassen. Von hier gibt es einen Zugang zum Kellerraum, welcher mit Fußbodenheizung und Fenster ausgestattet ist. Über die Eichentreppe gelangt man ins Obergeschoß und direkt ins atemberaubende Wohnzimmer mit viel Licht und Platz für gemütliches Wohnen.

Dieses Wohnzimmer lässt sich teilen und somit im OG eine 2. Wohnung erzeugen.

Vom Wohnzimmer gelangt man in ein Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer. Auch gelangt man von hier in den Wiederkehr, einen dachhohen Raum, welcher mit seiner großen Fensterfront an einen Wintergarten erinnert und perfekt zum Entspannen einlädt.

Im Weiteren finden sich eine Wohnküche mit allen Anschlüssen, so wie ein Bad, mit Dusche, Wanne, WC, Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Auch für Autos ist bei Wind und Wetter gesorgt, denn es gibt 2 geräumige Garagen, in welchen ebenfalls Platz für Fahrräder oder eine Werkstatt ist.

## Ausstattung

- massive Bauweise
- 1½-geschossig und teilunterkellert
- seit 1997 wurde das Haus kernsaniert und energetisch grundlegend überarbeitet
- Vollwärmeschutz in Holzständerbauweise mit Rockwool
- Dach und Bodenplatte gedämmt
- Kunststoff-Isolierglasfenster, 2-fach mit Rolläden
- Fußbodenheizung im EG, im Wiederkehr im OG
- Kellerraum mit Fußbodenheizung und Fenster
- Gas Brennwerttherme (Bj. 1997),  
die Heizung ist von April bis Oktober ausgeschaltet
- Solarthermie
- PV-Anlage 6,4kWp mit 13,5 kW Teslaspeicher
- Kaminofen im Untergeschoß, Kamineinsatz mit Keramik/Schamott

- Westbalkon
- große Gartenhütte ca. 17m<sup>2</sup>
- es wurden Vorkehrungen getroffen, um das Haus in 2 Wohnungen teilen zu können
- Hauptwohnung ca. 127m<sup>2</sup> - Nebenwohnung ca. 46m<sup>2</sup>
- 2 Eingangstüren
- Strom, 2. Sicherungskasten und Platz für 2. Zähler
- 2 Pkw-Garagen mit viel Platz für Werkstatt und Fahrräder, ebenfalls teilbar

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Bieterverfahren

Diese Immobilie wird im sogenannten "Bieterverfahren" angeboten!

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein und freuen uns Ihnen dieses besondere Objekt zeigen zu dürfen. Besichtigungstermine erhalten Sie ausschließlich unter Vorlage eines Kapitalnachweises oder einer Finanzierungsbestätigung. Somit möchten wir sicherstellen, dass von einem Besichtigungstourismus Abstand genommen wird und wir für berechnigte Kaufinteressenten ausreichend Zeit bieten können.

Bei Kaufinteresse haben Sie die Möglichkeit unter Beachtung des Mindestgebots von 575.000€ ein schriftliches Kaufangebot abzugeben, entsprechende Formulare erhalten Sie bei uns.

Im Laufe der Bietfrist bis zum 12.05.2024 werden alle Bieter regelmäßig über das aktuellste Höchstgebot informiert um darauf reagieren zu können.

Der Eigentümer hat das Letztentscheidungsrecht über die Annahme oder Ablehnung von Geboten. Auf ein weit unter dem Verkehrswert liegendes Gebot muss sich der Verkäufer also nicht einlassen. Der Hausbesitzer muss sich auch nicht für das höchste Gebot entscheiden, sondern darf nach seiner freien Entscheidung ein anderes Gebot auswählen oder alle Gebote ablehnen.

Beim Verkauf fällt keine Provision an.

Die Notarkosten trägt der Käufer.

## Lage

Dieses schöne Anwesen liegt dicht am Zentrum Obergünzburgs und befindet sich doch nur wenige Meter vom Ortsrand entfernt.

Obergünzburg - der charmante Marktflecken an der Günz - befindet sich in der Mitte der Allgäu Metropolen Marktoberdorf, Kempten, Kaufbeuren und Memmingen. Diese sind in gut 20 Minuten zu erreichen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort gegeben. Hier stellen Bodenständige Betriebe aus Handwerk, Handel und einige Ärzte die Grundversorgung der Einwohner sicher.

Für die Jüngsten steht eine Kinderkrippe und 3 Kindergärten zur Verfügung, die Grund- und Mittelschule, sowie die staatliche Realschule runden das Bildungsangebot ab.

Ein reges Miteinander und ein starkes Gefühl der Zusammengehörigkeit herrschen durch die vielfältigen Aktivitäten der Vereine, Traditionen und Brauchtum werden in diesem Ort liebevoll gepflegt und gelebt.

Obergünzburg liegt tief im Süden Deutschlands, dicht am nördlichen Rand der Alpen und mitten in der Kur- und Ferienregion Allgäu. Zudem sorgen die direkten Anbindungen an die Autobahnen A7 und A96 für Mobilität in alle Himmelsrichtungen.

Die bayerische Landeshauptstadt München ist so in gut einer Stunde zu erreichen.

Obergünzburg bietet in erster Linie Natur und Erholung. Verschiedene Wanderungen entlang der Günz oder zum Geotop "Teufelsküche" bieten eine hervorragende Abwechslung zum stressigen Alltag. Die wunderschöne Allgäuer Umgebung lädt, je nach Jahreszeit, zum Wandern, Bergsteigen, Klettern, Radfahren und Skifahren ein. Auch Wasserspaß und -sport kommt in den zahlreichen Allgäuer Seen nicht zu kurz.

In direkter Nähe sorgt das Naturfreibad Hagenmoos für eine wohltuende Erfrischung an heißen Sommertagen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	68,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Westen

# Exposé - Galerie



Osten



Norden

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



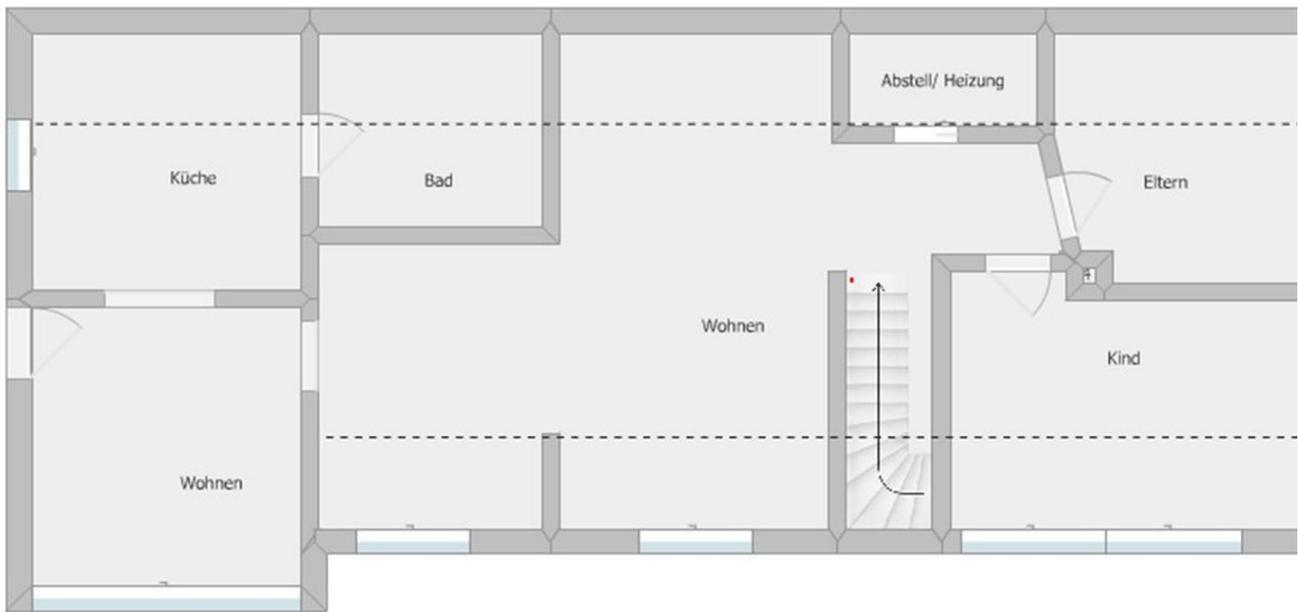
Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

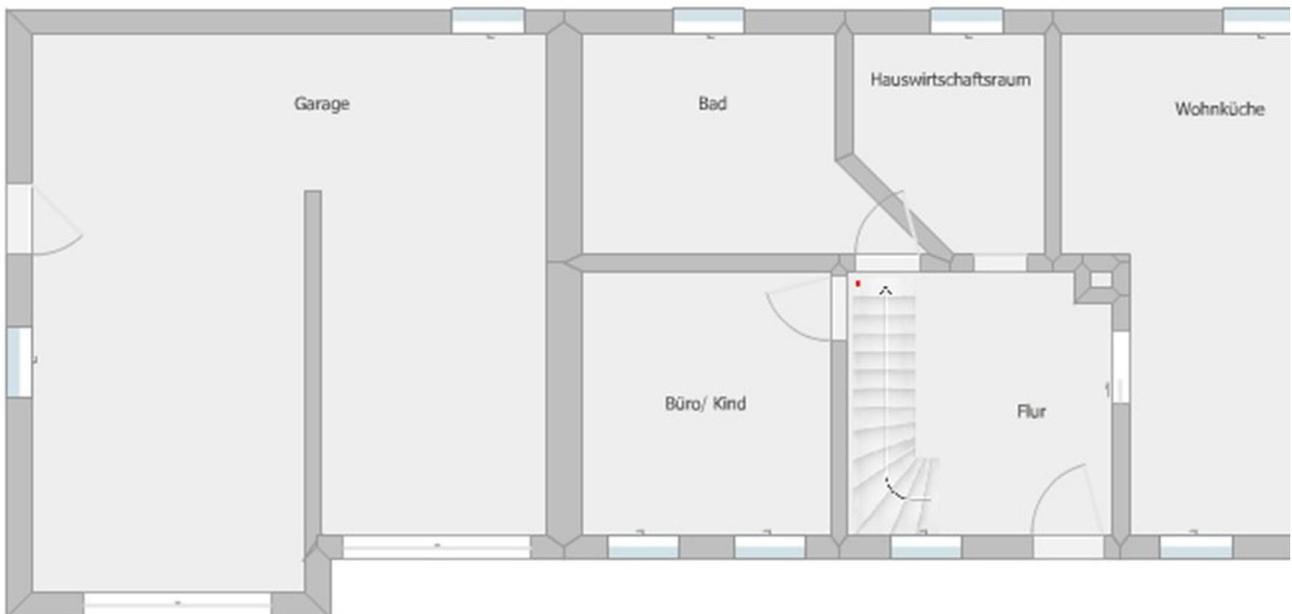


Wiederkehr

# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller