

# Einfamilienhaus mit Nebengebäude & großem Garten für Naturfreunde

St.-Martin-Str. 20 | 86653 Daiting

Kaufpreis: 395.000 € VB | provisionsfrei für den Käufer



## EINFAMILIENHAUS MIT NEBENGEBÄUDE

St.-Martin-Straße 20, 86653 Bayern - Daiting

175 m<sup>2</sup> Wohnfläche | Grundstück 1.797 m<sup>2</sup>



Pool



Privater Garten  
und Terrasse



Kachelofen



Großes Grundstück  
mit viel Natur

Email: [immobilie.daiting@web.de](mailto:immobilie.daiting@web.de) |  +49 176 633 741 76

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Daiting verbindet gemütliches Wohnen mit viel Platz für Hobby, Arbeit, Stauraum und Freizeit. Auf einem ca. 1.797 m<sup>2</sup> großen, nach Süden ausgerichteten Grundstück bietet das Anwesen zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber, Familien und alle, die Wert auf ein großzügiges privates Umfeld legen.

Das Haupthaus verfügt über ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen. Ergänzt wird es durch ein Souterrain von ca. 15 m<sup>2</sup> mit zusätzlichem Schlafzimmer, Bad und Einbauküche sowie ein großzügiges Nebengebäude. Dieses bietet auf ca. 50 m<sup>2</sup> unter anderem eine ausgebaute Praxisfläche (Hunde Osteopathie) mit Küche und Gäste-WC, weitere Lagerräume und eine große Garage, in der beispielsweise auch ein Wohnwagen oder ein Wohnmobil Platz findet.

Das besondere Highlight ist der weitläufige, eingezäunte Südgarten. Hier finden sich großzügige Freiflächen, ein Biotop, ein Garten- und Gewächshaus, Gemüsebeete, ein Außenpool sowie ein schöner Baumbestand mit einem großen Ginkgobaum und zahlreichen Obstbäumen – unter anderem Pfirsich, Mirabelle, Apfel, Kirsche und Birne. Ein ideales Umfeld, um die Natur zu genießen und zugleich viel Privatsphäre zu haben.

## Raumaufteilung

### Wohnhaus

- Erdgeschoss: Windfang, Diele, Badezimmer mit Dusche, Küche mit Einbauküche, Wohnzimmer mit Balkon sowie Abstellraum (ehemaliges Bad mit Platz und Anschlüssen für die Waschmaschine).
- Dachgeschoss: Büro sowie Schlafzimmer mit Ankleidebereich.
- Dachspitz: nicht ausgebaut, zusätzliche Staufläche.
- Souterrain: Einbauküche, Pellet-/Vorratsraum, Heizungsraum, Bad und Schlafzimmer.

### Nebengebäude

- Zweigeschossiges, teilweise ausgebautes Nebengebäude mit Praxisfläche, Küche mit Einbauküche, Gäste-WC, drei kleineren Lagerräumen und großer Garage.
- Dachboden: nicht ausgebaut, ca. 120 m<sup>2</sup> zusätzliche Staufläche.

## Objektdaten auf einen Blick

| Objekttyp           | Haupthaus                                    | App. Souterrain | Anbau                        |
|---------------------|----------------------------------------------|-----------------|------------------------------|
| Anzahl Zimmer       | 4                                            | 2               | 1 + Werkstatt                |
| Anzahl Schlafzimmer | 2                                            | 1               | 1                            |
| Anzahl Badezimmer   | 1 + 1 (Bad/Speisekammer)                     | 1               | Gäste WC; Dusche erweiterbar |
| Balkon              | 1                                            |                 |                              |
| Terrassen           | 1                                            | 1               | 1                            |
| Wohnfläche          | ca. 110 m <sup>2</sup>                       | 15              | 50                           |
| Grundstück          | ca. 1.797 m <sup>2</sup>                     |                 |                              |
| Fenster             | Isoglas (Holz), Zweifachverglasung           |                 | Isoglas (Kunststoff)         |
| Baujahr             | 1947                                         |                 | 1954                         |
| Zustand             | Sehr gepflegt                                |                 |                              |
| Böden               | Fliesen / Laminat                            | Fliesen         | Venyl                        |
| Heizungsart         | Zentralheizung (Pellet) + Kachelofen (Holz)  |                 | Elektro-Marmorheizung        |
| Bauweise            | massiv                                       |                 |                              |
| Dachform            | Satteldach                                   |                 |                              |
| Einbauküchen        | 1                                            | 1               | 1                            |
| Kaufpreis           | 395.000 € VB   provisionsfrei für den Käufer |                 |                              |

## Energiedaten und Sanierungen

| Objekttyp                  | Haupthaus                           | App. Souterrain     | Anbau                                              |
|----------------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|
| Sanierung in 2025          | Wetterseite neue Fassade            | Einbau Eckbadewanne |                                                    |
| Sanierung in 2022          |                                     |                     | Einbau Praxis (Hunde Osteopathie) mit WC und Küche |
| Sanierung in 2014          | Pelletheizung und Einbauküche im EG | Pelletheizung       |                                                    |
| Sanierung in 2014          | Solaranlage für Warmwasser          |                     |                                                    |
| Sanierung in 1994          | Hofasphaltierung                    |                     |                                                    |
| Sanierung in 1992          | Innentüren & Fensterläden           |                     |                                                    |
| Energieausweis gültig bis  | 18.08.2032                          |                     |                                                    |
| Energiebedarf              | 310,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)        |                     |                                                    |
| Energieeffizienzklasse     | H                                   |                     |                                                    |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet                              |                     | Strom                                              |

## Lage

Daiting ist eine Gemeinde und Ortschaft im schwäbischen Landkreis Donau-Ries und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Monheim. Das Umland bietet ein vielfältiges Natur- und Freizeitangebot zwischen dem Ferienland Donau-Ries und dem Naturpark Altmühltal.

Im Ort befinden sich ein Kindergarten sowie eine gesicherte Lebensmittel-Grundversorgung durch den Dorfladen. Grund-/Mittelschule und weiterführende Schulen sind in Donauwörth erreichbar. Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich in den umliegenden Nachbarorten.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Freibad, Hallenbad und Erlebnisbad sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Durch Daiting verläuft die Ussel; zudem bietet die Region mit dem Schuttersteinbruch interessante Möglichkeiten für Fossiliensammler.

## Für wen eignet sich das Anwesen?

Das Anwesen eignet sich besonders für Paare oder kleine Familien, die komfortables Wohnen mit einem großen privaten Garten und zusätzlichen Nutzflächen verbinden möchten. Das Nebengebäude eröffnet interessante Möglichkeiten für Hobby, Werkstatt, Lagerung oder eine berufliche Nutzung. Die große Garage und die zusätzlichen Flächen sind zudem praktisch für größere Fahrzeuge, Wohnwagen oder Wohnmobile.

## Haupthaus – Außenansicht & Garten



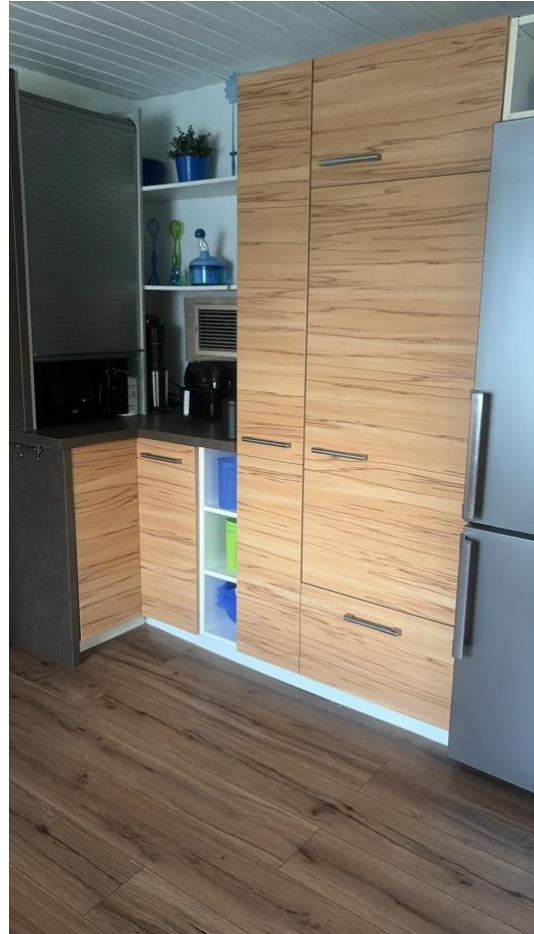




## Haupthaus – Wohn- / Essbereich



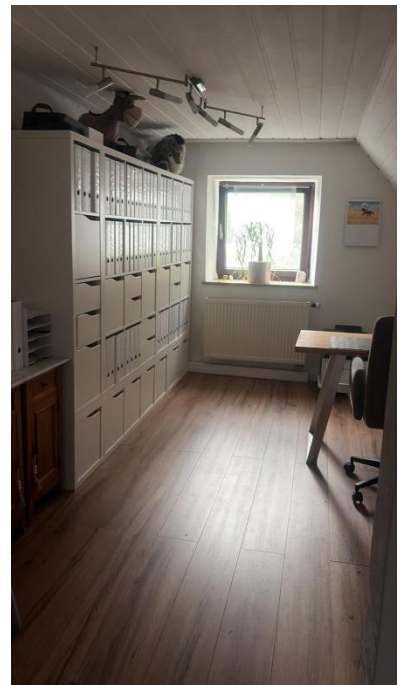
## Haupthaus – Küche



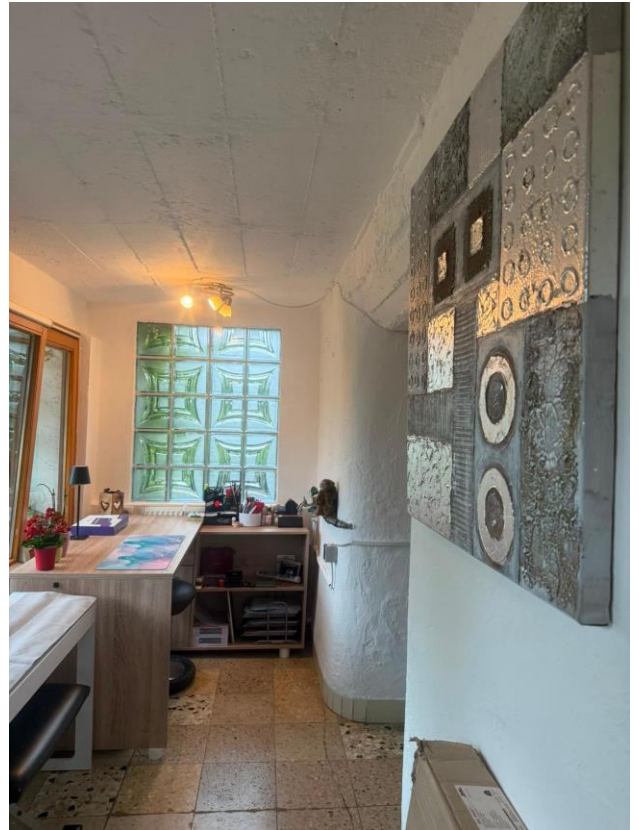
## Haupthaus – Bad

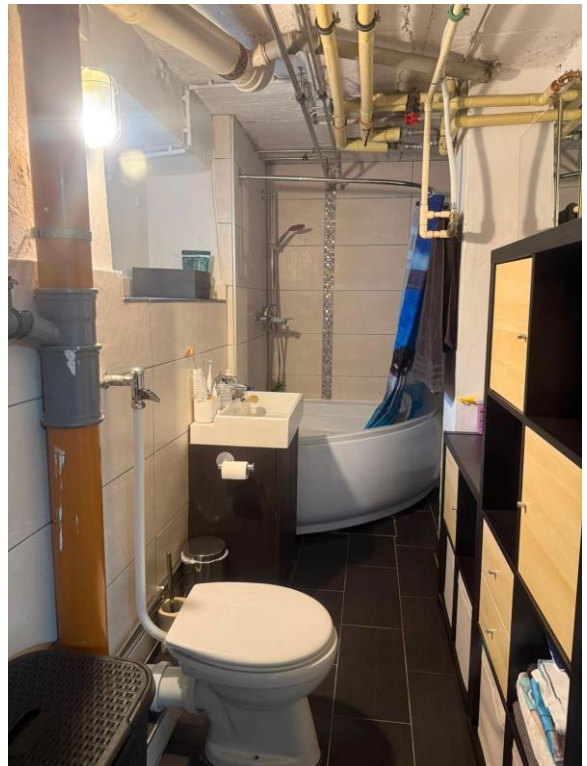
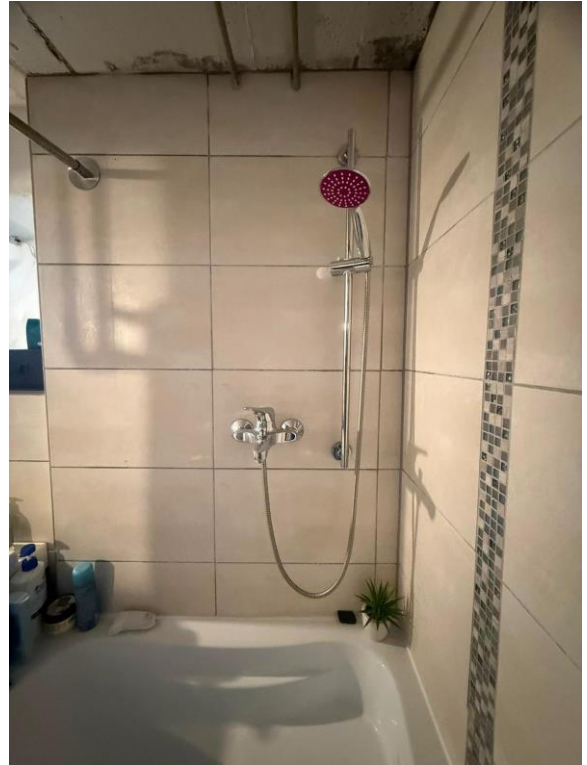


## Haupthaus – Dachgeschoss



## Haupthaus – Souterrain



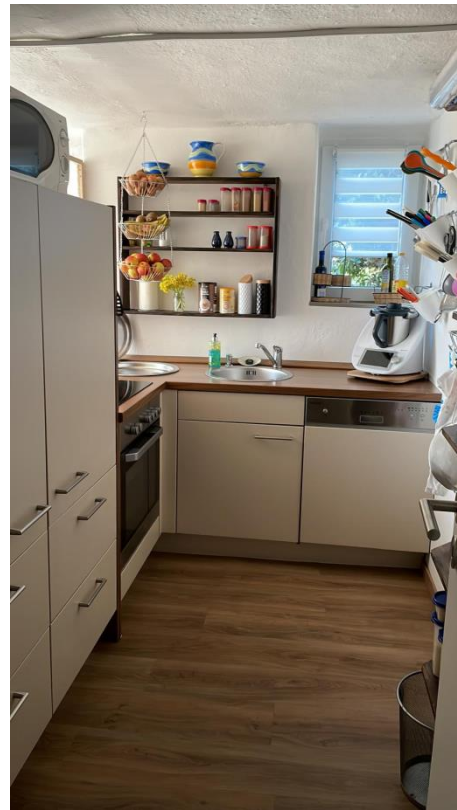




## Nebengebäude – Außenansicht



## Nebengebäude – Küche



## Nebengebäude – Gäste WC



## Nebengebäude – Praxis & Essbereich



**SÜDEN**

**NORDEN**

**OSTEN**

**WESTEN**

**SCHNITT A-A**

**KELLERGEOSCHOSS**

**ERDGESCHOSS**

**DACHGESCHOSS**

EINGABEPLAN ZUM EINBAU EINER KAMINANLAGE IN DAS BESTEHENDE EINFAMILIENHAUS IN DAITING FL. NR. 302

Bauherr: RAUSCHER MANFRED U. DAGMAR  
SANKT-MARTIN-STR. 20  
8855 DAITING

M=1:100

DER BAUHERR: M. Rauscher, Dagmar Rauscher

DIE NACHBARN:

Vollmacht: Bauherren M. Rauscher, Dagmar Rauscher

Hilf: ...

Hilf: ...

DIE GEMEINDE: ...

Gebäudeamt Daiting

DER ENTWURFFVERFASSER:  
MARKTHEIM IM APRIL 1992

JOSEF HUBERTNER  
Bautechnische  
Entwürfe und  
Bauleitungen  
in Marktheim

TECHNISCH GEPRÜFT  
OPFERMANN & CO. AG

VERGEGEN ABGELESEN  
HUBERTNER & CO.

VERGLEICHUNGSSTELLE

