

# Exposé

## Maisonette in Weissenhorn

### Repräsentative Maisonettewohnung, neue Hybridheizung



Objekt-Nr. OM-201358

**Maisonette**

Verkauf: **389.000 €**

89264 Weissenhorn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	178,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	340 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Obergeschosswohnung befindet sich in einem dreigeschossigen repräsentativen Zweifamilienhaus und erstreckt sich über zwei Geschosse. Der dazugehörige, nicht ausgebaute Dachspitz ist dabei noch gar nicht berücksichtigt. Somit besteht noch die Möglichkeit ein unabhängiges Studio zu konstruieren. Die überdachte großzügige Dachterrasse, welche direkt nach Süden und um das Eck nach Westen ausgerichtet ist, lädt zum Entspannen ein. Diese ist über den offenen Küchen-Essbereich zu erreichen. Das ebenfalls ohne Trennung angrenzende Wohnzimmer verfügt sowohl über einen offenen Kamin aus Süßwasserstein, als auch einen Kachelofen. Weiter verfügt die Wohnung über zwei Bäder und ein Gäste WC. Im 2. OG ist ein begehbare Kleiderschrank direkt neben dem großzügigen Hauptschlafzimmer vorhanden. Die restlichen Räume können je nach Bedarf als Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder Fitnessraum genutzt werden. Ein Stellplatz mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten in einer Doppelgarage ist optional zu erwerben. Die darauf befindliche Photovoltaikanlage wird nicht mitverkauft. Ein weiterer Außenstellplatz ist der Wohnung zugewiesen. An diesen grenzt noch ein kleiner Grünstreifen zur Nutzung.

## Ausstattung

Das Hauptbad wurde komplett modernisiert und neu designt. Der Wohn-Essbereich ist mit Terracotta-Fliesen ausgestattet. Die anderen Wohnräume sind mit Echtholzparkett bestückt. Aktuell ist eine neue Hybridheizung für über 50000€ eingebaut worden. Durch die Kombination kann sowohl die Wärmepumpe als auch der Brennstoff Gas genutzt werden, um das komplette Haus zu beheizen und Warmwasser zu generieren. Dadurch werden sich zukünftig die Verbrauchskosten der Heizung im Vergleich zu herkömmlichen reinen Gasheizungen deutlich reduzieren. Die genaue Bezeichnung lautet Luft- Wasser-Wärmepumpe & Gas-Brennwertheizung. Dadurch konnte im aktuellen Energieausweis die gute Kategorie D erreicht werden. Im Hausgeld ist die gesetzliche Rücklagenbildung nicht enthalten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Wohnung wird von privat ohne Maklergebühren verkauft.

Aktuell wird die Wohnung nur noch sporadisch genutzt und einige Räume sind bereits vollständig geräumt. Eine komplette Räumung ist kurzfristig nach Absprache möglich.

## Lage

Das Anwesen befindet sich im Norden von Weißenhorn und ist per PKW in nur fünf Minuten von der Autobahnauffahrt der A7 zu erreichen. In der westlichen und östlichen Nachbarschaft liegen gewerblich genutzte Gebäude, von denen jedoch keinerlei Belästigungen ausgehen. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine Sackgasse, so dass kein Durchgangsverkehr vorhanden ist.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	108,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Südansicht aus EG-Garten

# Exposé - Galerie



Offener Kamin 1. OG



Essbereich mit Zugang Balkon



Kachelofen im Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Kachelofen



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG



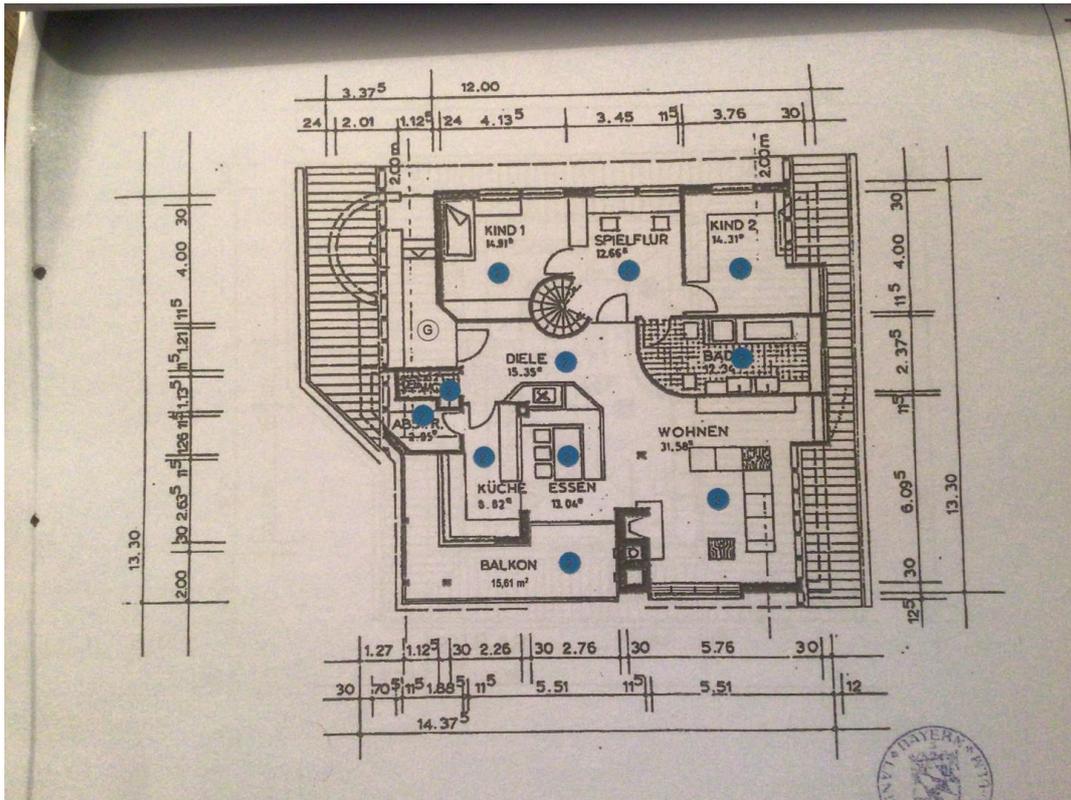
Schlafzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie

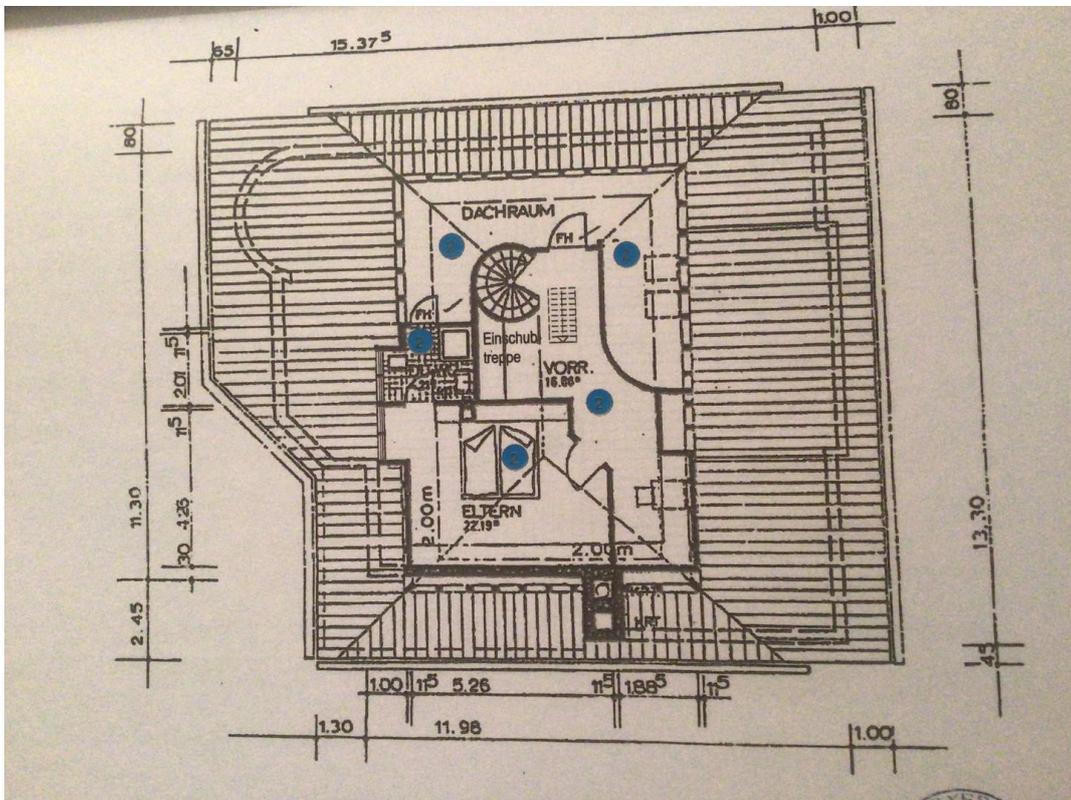


Arbeitszimmer 1. OG

# Exposé - Grundrisse

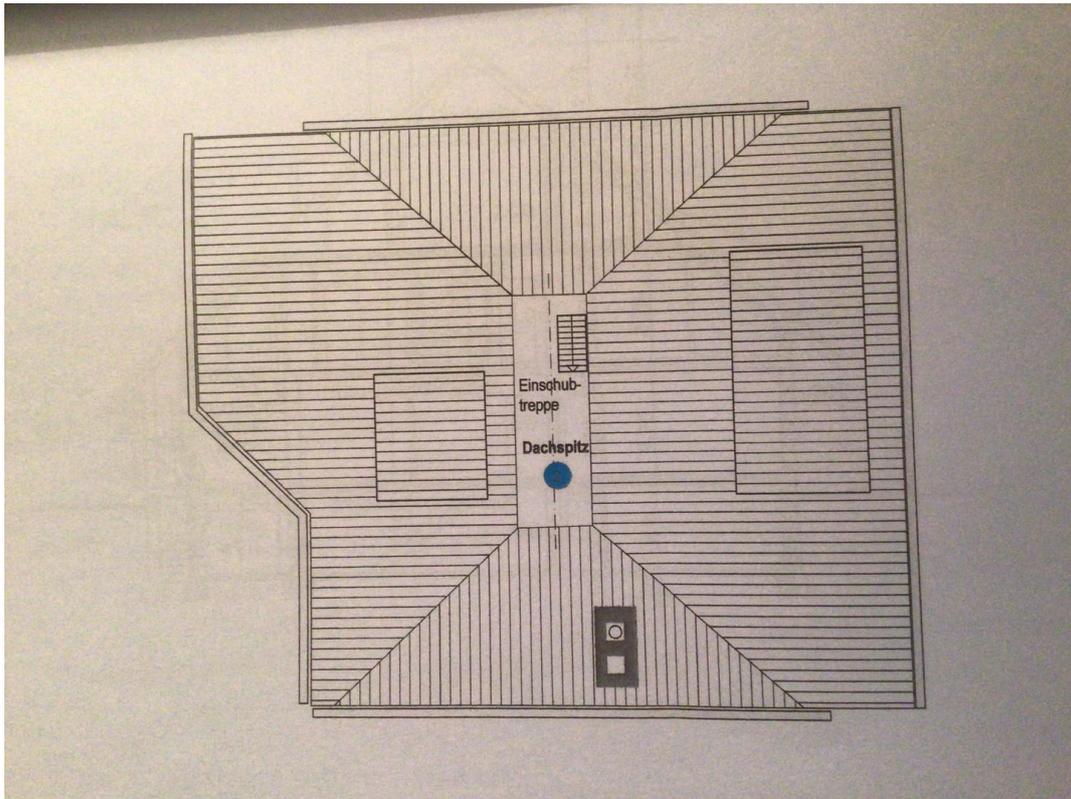


1. OG



2. OG

# Exposé - Grundrisse



Dachspitz