

# Exposé

## Reihenendhaus in Wettstetten

**++Provisionsfrei++ Reihenendhaus mit großem Garten**



Objekt-Nr. OM-295251

**Reihenendhaus**

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:  
Team 1516 Immobilien  
Telefon: 0841 13801737

Tulpenstraße 31  
85139 Wettstetten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	645,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	6,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	189,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Immobilie auf herrlich großem Grundstück bietet in erster Linie sehr viel Raum auf zwei Geschossen und einem großen Dachgeschoss sowie Keller.

Von Außen aktuell noch durch einen Efeu bewachsen kann man doch das Potenzial des Objekt bereits erkennen.

Eingangs wird durch einen kleinen Flur direkt die Küche als Zentrum des Hauses erreicht. Von hier aus geht auch das Treppenhaus sowohl in den Keller als auch in das Obergeschoss.

Das angrenzende Wohn- und Esszimmer bietet eine ausreichende Größe für die genannte Doppelnutzung und eröffnet durch die großen Fenster und die Terrassentür den Blick auf den nach Süd und West ausgerichteten Garten.

Ein kleines Gäste-WC komplettiert hier das Erdgeschoss.

Im 1.Obergeschoss kann das Raumangebot ebenso voll ausgeschöpft werden. Hier bieten drei Zimmer, wahlweise zwei Schlafzimmer und ein Home-Office eine ideale Ausgangslage für eine Nutzung durch eine kleine Familie.

Ein großes Bad mit WC und Wanne sowie ein weiteres extra WC (früher das Duschbad) rundet hier das Obergeschoss ab.

Als absolutes Highlight, entweder für die Verwendung als Master-Bedroom oder als großes Kinder- oder Spielzimmer bietet das Dachgeschoss, welches zwar über Fenster verfügt, aber sicherlich mit einem großen Dachfenster noch weiter an Reiz gewinnt.

Das Ensemble mit großem Garten bietet abschließend einen großzügigen Lodgebereich mit Grillstelle sowie einem Überbau hinter der zum Objekt gehörigen Garage.

## Ausstattung

Das Objekt verfügt über eine Einbauküche, welche im Preis mit inbegriffen ist.

Da es sich bei dem Objekt sicherlich um ein Sanierungsobjekt handelt, sehen wir von einer detaillierten Beschreibung der weiteren Ausstattung ab.

Hervorzuheben ist aber insbesondere nochmal das Bad im 1. Obergeschoss, welches bereits saniert bzw. modernisiert (bspw. Bodenheizung) wurde.

Hinzu kommen folgende ausgewählte Ausstattungsmerkmale:

- großer Garten (Ausrichtung süd-west)
- Kamin im Garten Lodgebereich
- Überdachter Freisitz
- Keller mit ausgebautem Party-/Hobbyraum
- Gäste WC im EG und 1. OG
- Bad (modernisiert) im 1. OG
- Satelliten TV
- Garage mit Durchfahrtsmöglichkeit in den Garten
- Stellplatz vor Garage
- Öl-Heizung
- Solarthermie

Das Objekt ist wirtschaftlich Eigenständig - es handelt sich damit keine Wohnungseigentümergeinschaft oder ähnliches.

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Reihenendhaus ist ab sofort verfügbar, nicht vermietet und kann nach Abstimmung jederzeit flexibel besichtigt werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Team von 1516 Immobilien.

## Lage

Ruhig in einem Wohngebiet gelegen bietet vor allem die unverbaubare süd-west Lage ein schlagkräftiges Kaufargument.

Fußläufig sind Geschäfte des täglichen Bedarfs ideal zu erreichen.

Die Nähe zu hiesigen großen Industrieunternehmen, etwa der Audi AG oder dem Gewerbegebiet Gaimersheim, ebenso die schnelle Anbindung an die Autobahn A9 Richtung München und Nürnberg runden die Lage dieses Objekts ab.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	311,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Flur



EG Wohnen

# Exposé - Galerie



EG Gästebad



1. OG Flur

# Exposé - Galerie



1. OG Gästebad



1. OG Bad

# Exposé - Galerie



1. OG Bad



1. OG Schlafen 1

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



2. OG Schlafen/Wohnen



2. OG Schlafen/Wohnen

# Exposé - Galerie



Keller 1



Keller 2

# Exposé - Galerie



Keller 3



Außen - Freisitz

# Exposé - Galerie



Außen - Freisitz



Außen - Garage

# Exposé - Galerie



Garten



Ansicht Nord-West