

Exposé

Einfamilienhaus in Mödingen

Große Familienhaus mit viel Platz, Gemütlichkeit und Alpenblick



Objekt-Nr. **OM-307509**

Einfamilienhaus

Verkauf: **445.000 €**

Telefon: 01522 8619924

89426 Mödingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.096,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	280,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wurde 1971 in qualitativ hochwertiger Ziegel-Massiv-Bauweise errichtet. Das Grundstück ist 1096qm groß. Im Erdgeschoss befindet sich eine große Wohnküche, zwei große Zimmer, Speis und getrennt Bad und Toilette. Ein zweites Bad wurde im EG 2022 eingebaut. Das OG besteht aus vier Zimmern und einem Bad (2020). Das Treppenhaus ist einheitlich aus Marmor vom Keller zum Dachgeschoss errichtet. Das Haus ist aufgrund der vielen Eckzimmer und großen Fenster sehr angenehm hell.

Angrenzend an das Wohnhaus ist ein Stadl angebaut, welches viel Stauraum oder viel Platz fürs Hobby oder Tierhaltung bietet. Auf dem Grundstück wurden bis vor Kurzem noch Hühner gehalten.

Derzeit wird das Haus von den Eigentümern mit vier Kindern bewohnt, die trennungsbedingt unmittelbar nach dem Verkauf ausziehen wird.

Ausstattung

Im Eingangsbereich und in der Diele sowie im gesamten Treppenhaus wurde heller Marmor-Bodenbelag verarbeitet. Im EG ist in den Zimmern Echtholzparkett verlegt, die Küche ist in Holzoptik gefliest (2018). Ebenfalls 2018 wurde das gesamte OG mit Hartholzlaminate ausgestattet. Zwei Badezimmer wurden komplett neu errichtet, das Bad im EG ist noch original. Seit 2020 ist ein überdacht Freisitz errichtet, der zu gemütlichen Grillabenden einlädt. 2021 wurde der Garten mit einem XXL Gewächshaus erweitert. Das Abwasser wurde 2019 saniert. Die Wasserleitungen wurden ebenfalls ausgetauscht. Die Holzfenster haben Zweischeiben-Isolierverglasung, die Fenster im Keller und im Bad oben sind bereits getauscht.

Das Dachgeschoss kann noch ausgebaut werden, hier liegen bereit Leitungen für ein Bad (Wasser), Strom, Heizung und PV/Solar.

Seit 2023 wird das Haus mit einer hochwertigen Holz/Pelletheizung sowie einem zentralen elektrisch gesteuerten Einzelholzofen im Treppenhaus beheizt. Die Kamine wurden in dem Zug auch saniert. Die Heizungen sind bereits so leistungsstark geplant, dass auch ein ausgebauter Stadl bmitgeheizt werden kann. Für das Stadl liegen bereits Versorgungsleitungen für Wasser, Wärme usw. Der Energieausweis wurde als Bedarfsausweis erstellt und ist bis zum 15.07.2034 gültig.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Mödingen Bergheim liegt im Landkreis Dillingen und ist 8 km von Dillingen entfernt. Das Haus liegt zentral, aber trotzdem ruhig im Ort. Schulen und Kindergarten sind in wenigen Minuten erreichbar. Im Ort befindet sich ein Hofmetzger, der auch Backwaren anbietet. Mehrere Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe. In der nahen Region bieten viele Hofläden regionale Produkte wie Obst, Gemüse, Käse usw. an. Vom Haus aus haben Sie einen bei guter Wetterlage einen unverbauten Blick auf die Alpen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	175,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



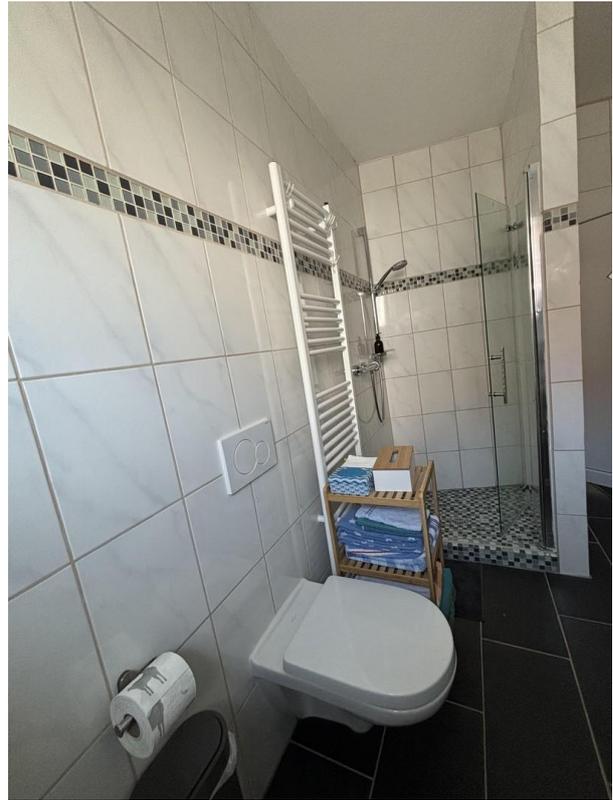
Exposé - Galerie



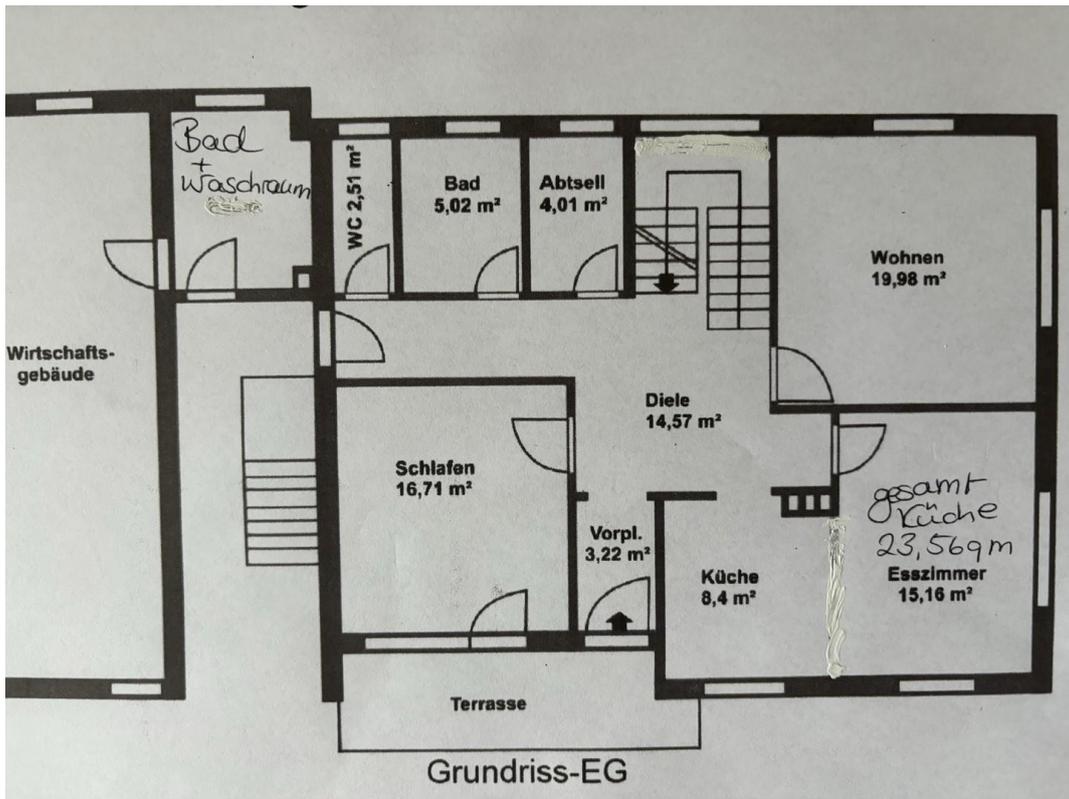
Exposé - Galerie



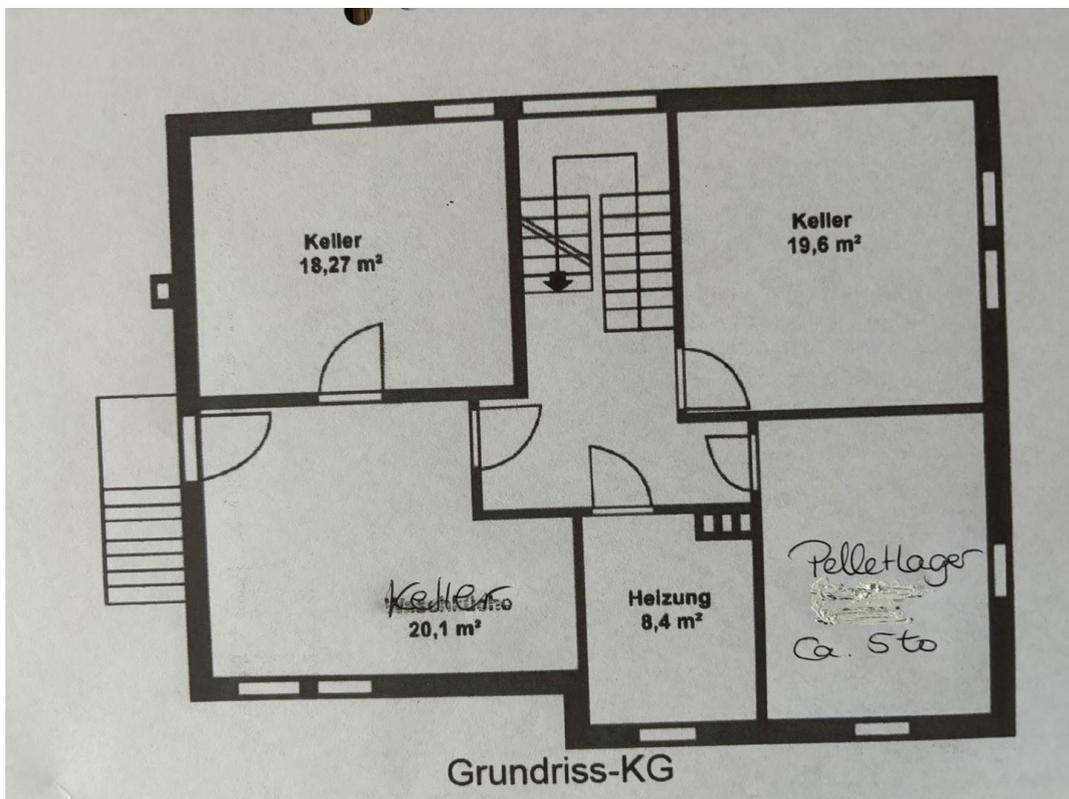
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

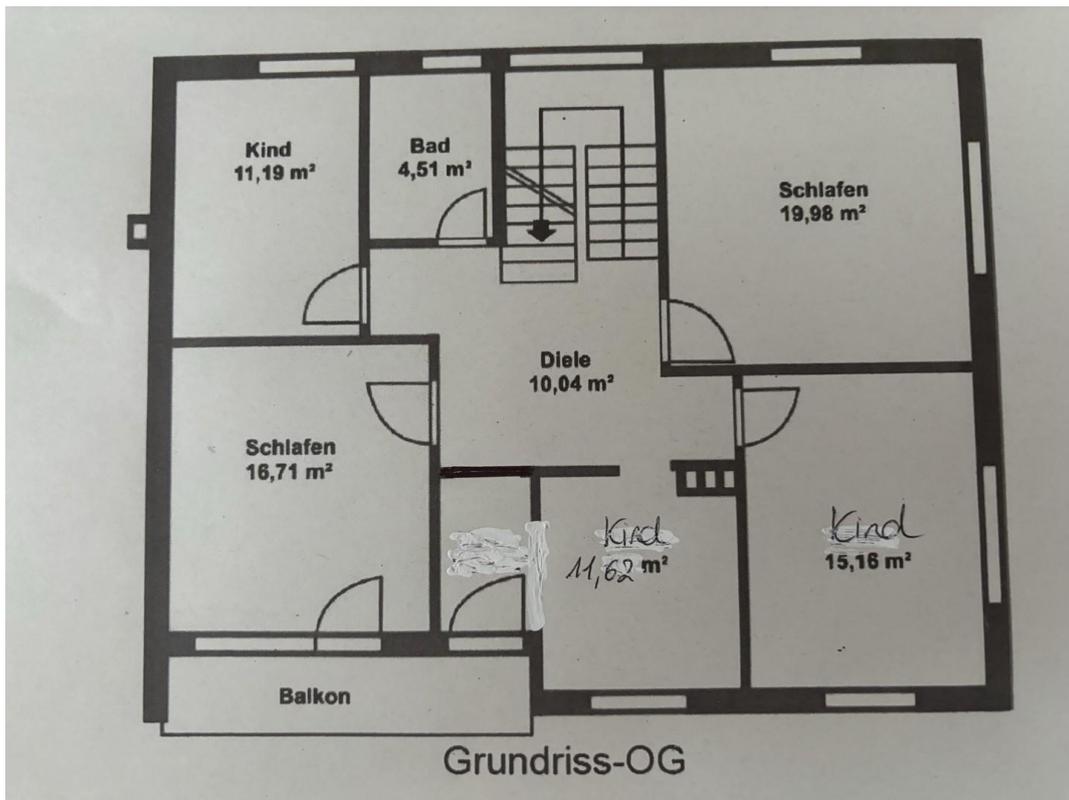


Grundriss EG



Grundriss KG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG