

Exposé

Einfamilienhaus in Graben

Schönes Einfamilienhaus in guter Lage Lagerlechfeld



Objekt-Nr. OM-308203

Einfamilienhaus

Verkauf: **529.000 €**

Telefon: 0170 3255534

86836 Graben
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 2002 | Zustand | gepflegt |
| Grundstücksfläche | 316,00 m ² | Schlafzimmer | 4 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 1 |
| Zimmer | 5,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 125,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das schöne Einfamilienhaus wurde mit einer Garage in zweiter Reihe im Jahre 2002 massiv und nicht unterkellert erbaut.

Es bietet für eine kleine Familie mit einer Wohnfläche von ca. 125 Quadratmeter und fünf Zimmern ausreichend Platz.

Im Erdgeschoß erwartet Sie eine großzügige offene Wohn-/Ess- und Kochlandschaft mit Zugang in den Garten, ein Büro-/Kinder- oder Gästezimmer, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC.

Das erwähnte Büro wäre über eine Terrassentür bzw. über einen eigenen Eingang hinterhalb des Hauses begehbar. Hier wäre die Möglichkeit eines kleinen stillen Gewerbes (z.B. Massage, Kosmetik o.ä.) gegeben.

Im DG sind momentan ein großes Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, zwei kleinere Kinderzimmer sowie ein Badezimmer (Badewanne, Dusche und WC) untergebracht.

Das neu angelegte große Terrassendeck lädt zum Sonnen und Grillen mit Freunden ein.

Besonderheiten:

Der Eigentümer hat - im Mietverhältnis - eine neue Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 10,25 kWp und einem 10 kWh Batteriespeicher sowie eine Wallbox einbauen lassen. Laut seiner Aussage könnte man mit dieser Anlage - unter bestimmten Voraussetzungen Null auf Null bzw. mit Gewinn rausgehen.

Die Heizung - eine Gaszentralheizung aus dem Jahre 2022 - versorgt zwei Häuser mit Wärme. Es erfolgt eine saubere Abrechnung über den realen Verbrauch beider Häuser. Ein großer Vorteil es werden die Wartungs- und Reparaturkosten durch zwei geteilt.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Lagerlechfeld in zweiter Reihe eines bestehenden Grundstücks mit Haus.

Lagerlechfeld bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 17 und der eigenen Zug-Haltestelle. Augsburg und Landsberg sowie München sind so schnell und bequem mit dem Auto oder Zug erreicht.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten sind fussläufig schnell erreicht.

Lagerlechfeld bietet aufgrund einiger Vereine und kulturellen Veranstaltungen ein ausgewogenes Freizeitangebot.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 84,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



GästeWC



Büro mit Eingangsmöglichkeit

Exposé - Galerie



offene Küche



Koch-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Diele OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG 1



Badezimmer OG 1.1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1.1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2

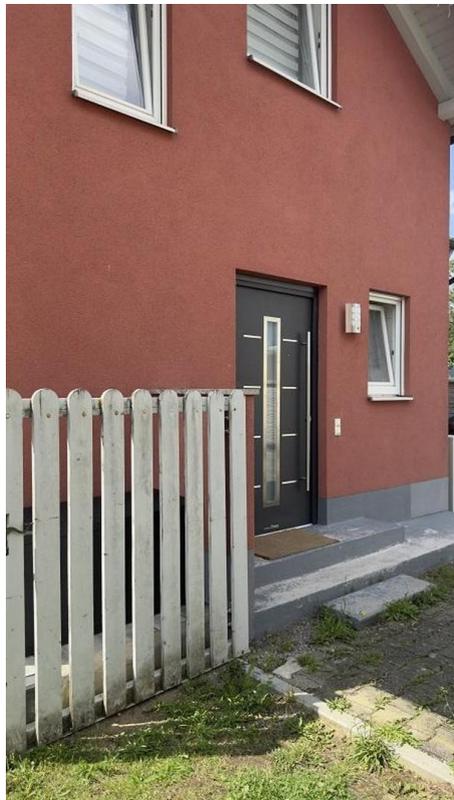


Schlafzimmer m. franz. Balkon

Exposé - Galerie



Garten Teil 1



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Garten Teil 2



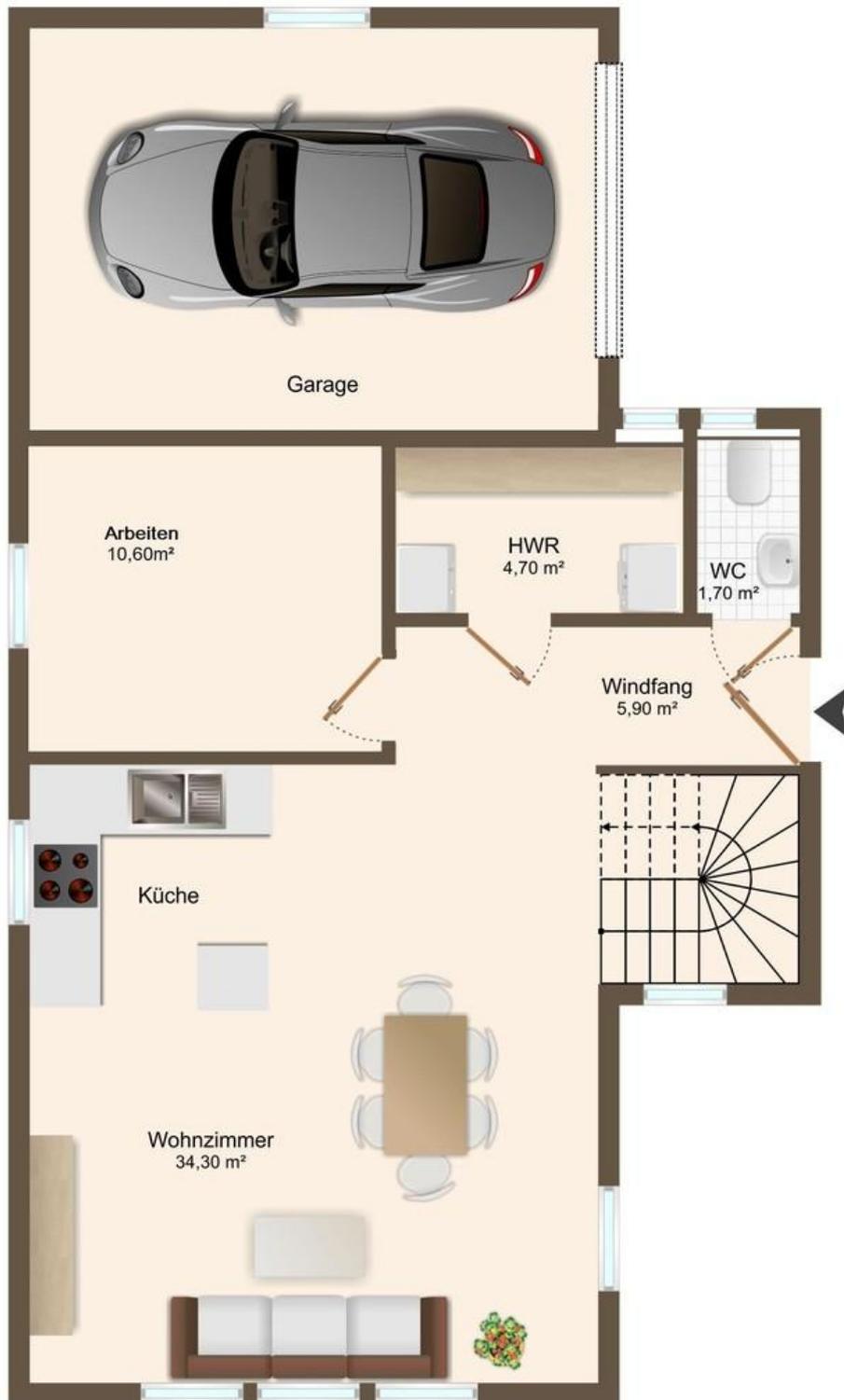
Terrasse Teil I

Exposé - Galerie



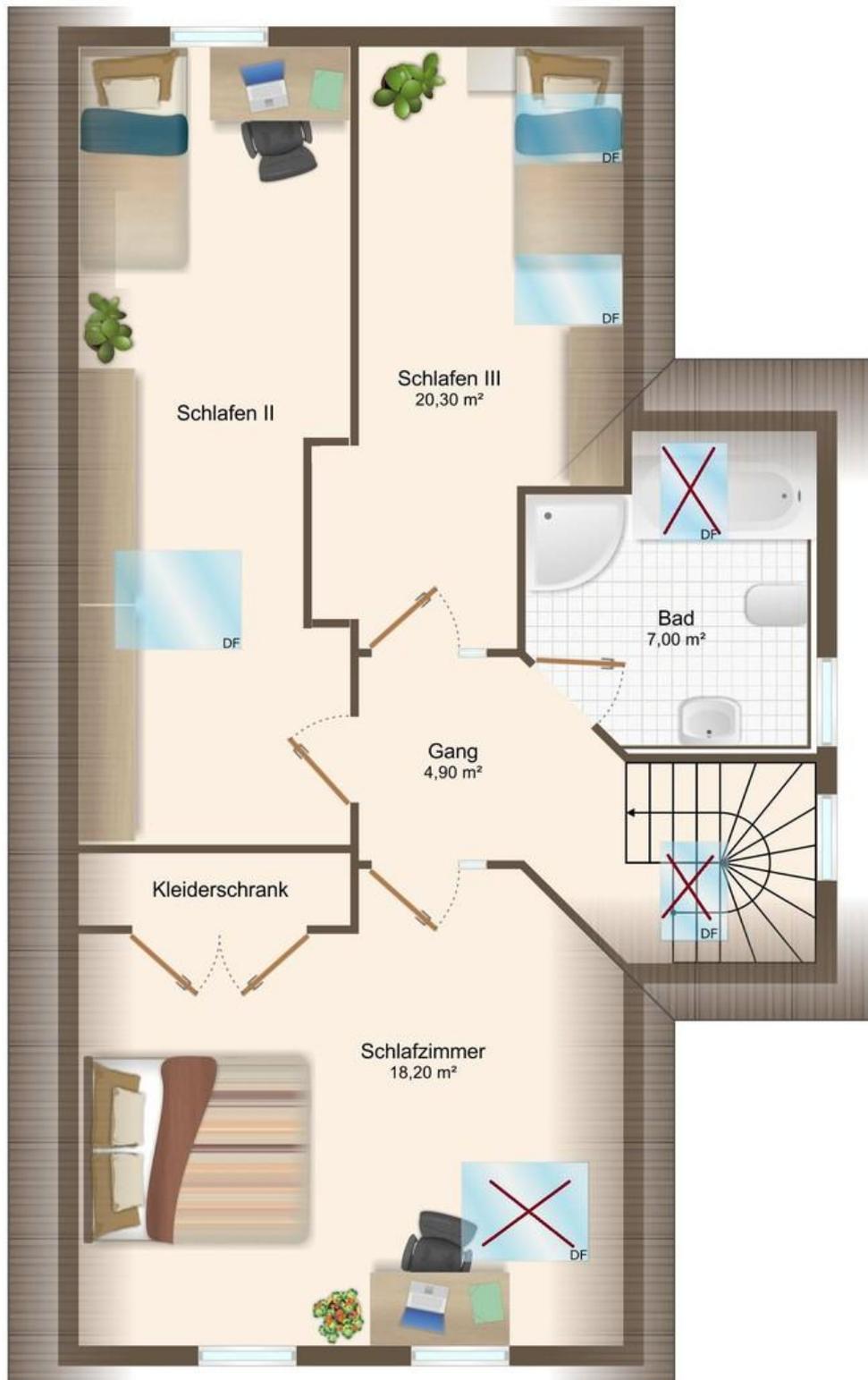
Terrasse Teil II

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG