

Exposé

Einfamilienhaus in Kühbach

Ehemaliges Pfarrhaus in Großhausen (Kühbach)



Objekt-Nr. OM-308267

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.200 € + NK**

86556 Kühbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1704	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	674,00 m ²	Übernahmedatum	01.11.2024
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	205,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Garagen	1
Nebenkosten	185 €	Carports	1
Heizkosten	110 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	6.900 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der denkmalgeschützte Pfarrhof steht in der geschichtsträchtigen Dorfmitte von Großhausen.

Auf dem ca. 674 m² großen Grundstück befinden sich neben dem Haus eine Garage, ein Carport, ein geräumiges Gartenhaus mit viel Stauraum, eine große Steinterrasse nach Süden ausgerichtet sowie eine sehr alte schattenspendende Linde.

Das Haus mit der charakteristischen Fassadengliederung mit Gesimsen und Fenstereinfassungen wurde im Jahr 1704 in massiver Bauweise "Stein auf Stein" errichtet. Sofort ins Auge fallen die exklusiven Stuckdecken im Innenbereich sowie Naturholz- und Natursteinböden.

Das ganze Objekt wurde nach den Vorgaben des Denkmalschutzes komplett saniert und befindet sich in einem energetisch optimalen Zustand.

Die Immobilie hat eine Größe von ca. 205m² Wohnfläche, die sich auf fünf große Zimmer verteilt.

Das Haus lässt sich barrierefrei betreten. Vom geräumigen Flur zweigen ab: das moderne WC, die großzügig geschnittene Wohnküche mit hellem Essbereich und Kamin sowie das separate Wohnzimmer. Über eine Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss.

Hier befinden sich das geräumige Elternschlafzimmer mit Ankleide sowie das Kinderzimmer. Des Weiteren befindet sich dort ein helles, modern gestaltetes Bad mit halb frei stehender Badewanne, begehbare Dusche, zwei Waschbecken inklusive Badmöbel. Ebenso befinden sich dort ein separates WC sowie ein großzügiger Flurbereich.

Aufgrund des Charakters eignet sich das Haus hervorragend für Individualisten, aber auch für eine Familie.

Ausstattung

Die Böden sind mit Echtholzdielen und Naturstein belegt. Die Elektrik ist 3-adrig und auf dem aktuellen Stand. Ein FI-Schalter sowie Starkstromanschluss und Vorbereitung für eine Wallbox sind vorhanden. Eine Pelletheizung aus dem Jahr 2022 versorgt das Haus über eine Wandheizung mit Wärme. In der Wohnküche befindet sich ein Kamin, welcher mit Holz befeuert werden kann.

Die Einbauküche inklusive Küchengeräte sind auf Wunsch vom Vormieter abzulösen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die angegebenen Heizkosten beruhen aus bisherigen Erfahrungswerten für einen zwei-Personen-Haushalt.

Die Heizkosten + Warmwasser sind vom individuellen Heizverhalten sowie den Marktpreisen für Pellets abhängig.

Lage

Großhausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Kühbach im Landkreis Aichach-Friedberg. Das kleine Pfarrdorf liegt circa eineinhalb Kilometer nordwestlich von Kühbach und circa 6 Kilometer nordöstlich von Aichach im „Wittelsbacher Land“.

Großhausen hat eine gute Verkehrsanbindung zur Bundesstraße "B300" zwischen Augsburg und Ingolstadt.

Die B300 verbindet die Anschlussstelle Dasing zur A8 in Richtung München-Stuttgart.

Der nächstgelegene Bahnhof (Radersdorf) ist circa 2 Kilometer entfernt und fährt die Linie Augsburg <-> Ingolstadt.

Entfernungen zu folgenden Städten (circa): Augsburg: 30 km, Ingolstadt 45 km,

München: 65- 70 km.

Im Markt Kühbach sind Grund- und Mittelschule sowie Kindergärten vorhanden. Die weiterführenden Schulen befinden sich im nahegelegenen Aichach.

Ärzte, eine Apotheke und Lebensmittelgeschäfte befinden sich direkt in Kühbach.

Großhausen und das umliegende Wittelsbacher Land laden zu diversen Freizeitaktivitäten ein.

Abwechslungsreiche Rad- und Wanderwege führen Sie durch sanft hügelige Landschaften, zu geschichtsträchtigen Stätten und eindrucksvollen (Naturschau-) Plätzen. Nicht weit weg vom Objekt liegt der Radersdorfer Baggersee mit Liegewiese und Badestrand.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Außenansicht Süden mit Carport

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur EG



Kellerabgang

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Treppenhaus

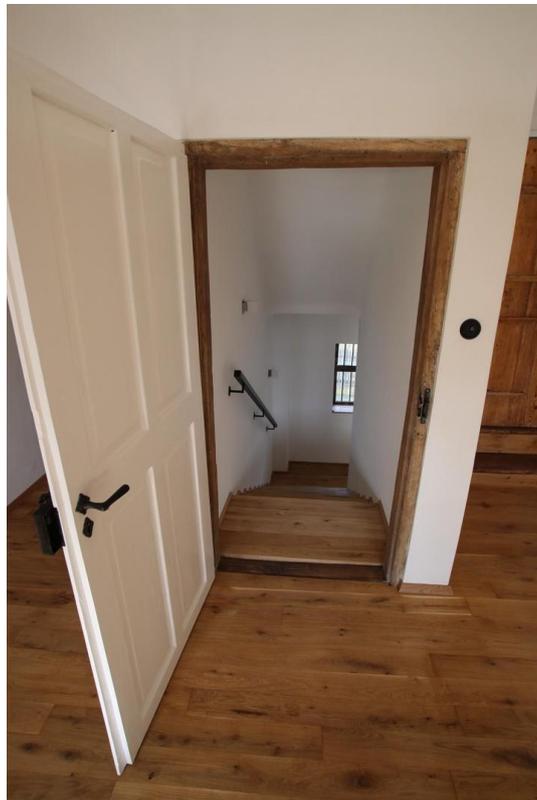


Hauswirtschaftsraum + Heizung

Exposé - Galerie



Flur (denkmalgesch. Fenster)



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Zugang Dachgeschoss



Hauptbadezimmer

Exposé - Galerie



Hauptbadezimmer



Waschtisch inkl. Möbel

Exposé - Galerie



begehbare Dusche



indirekte Beleuchtung Bad



Schlafzimmer inkl. Ankleide

Exposé - Galerie



Schlafzimmer inkl. Ankleide



Ankleide

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Büro / Gästezimmer

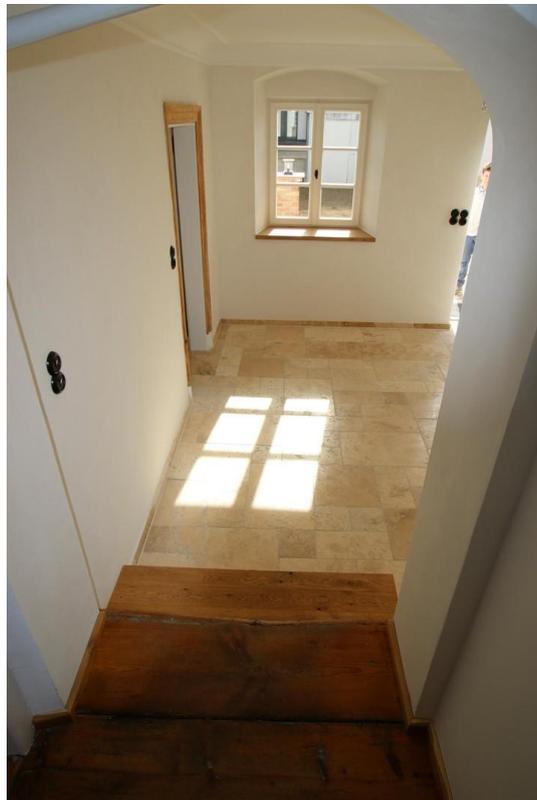


Gäste-WC OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur EG

Exposé - Galerie



Terrasse Süden

Exposé - Grundrisse

