

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wertingen

### Provisionsfrei zum eigenen Einfamilienhaus mit exklusiven Luxus



Objekt-Nr. OM-311909

### Einfamilienhaus

Verkauf: **530.000 €**

Ansprechpartner:  
Helena

86637 Wertingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	850,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ansprechende, zweistöckige Einfamilienhaus können Sie ab sofort erwerben. Die Immobilie besticht außerdem durch eine gehobene Innenausstattung. Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, zwei Waschbecken, sowie einem WC und ein separates Gäste-WC zählen neben vier einladenden Zimmern zu dem Objekt. Ein Kaminofen kann im Wohnzimmer und im Esszimmer eingebaut werden, umso die Wintertage gemütlich warm verbringen zu können. Praktischerweise gibt es auch einen Kellerraum. Hier finden Sie genügend Stauraum zur Einlagerung von Gegenständen, sowie zur Nutzung eines beheizbaren Bürozzimmers.

Das Dach ist vollkommen isoliert und kann nach den eigenen Bedürfnissen ausgebaut werden, die Außenfassade ist mit einem Dreilagenputz/Oberschicht Edelputz versehen. Fensterbänke bestehen aus Juramarmor, Bad Ablagen sind aus weißem Carrara Marmor. Der Hauseingang, sowie das Treppenhaus bestehen aus echtem Naturstein (Granit/Juramarmor).

## Ausstattung

Das Haus wurde von einem Steinmetz und Maurermeister gebaut, sodass nur hochwertige Materialien zur Anwendung kamen. Es ist ebenso einzigartig und kein Haus von der Stange.

Durch die ständige Instandhaltung und liebevolle Pflege der Eigentümer ist es sofort bewohnbar. Die einzigartige Aussicht auf die Baggerseen, sowie ins Ried lässt zum Verweilen einladen. Eine Verbauung der Sicht und ruhigen Lage ist hier nicht mehr möglich.

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Binswangen (3km von Wertingen entfernt). In näherer Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, Supermärkte, Cafés, Bäckereien, Apotheken und Ärzte. Auch ein paar Modengeschäfte, Grün- und Parkanlagen, Bars, zwei Fitnessstudios und eine Buchhandlung sind in 5 Minuten erreichbar. Es gibt in der Gemeinde Binswangen einen Kindergarten, sowie eine Grundschule. Ortsansässige Vereine heißen neue Mitglieder herzlich Willkommen. Dillingen an der Donau ist circa 15 Minuten mit dem Auto entfernt, ebenso ist Augsburg nur circa 30 Minuten entfernt.

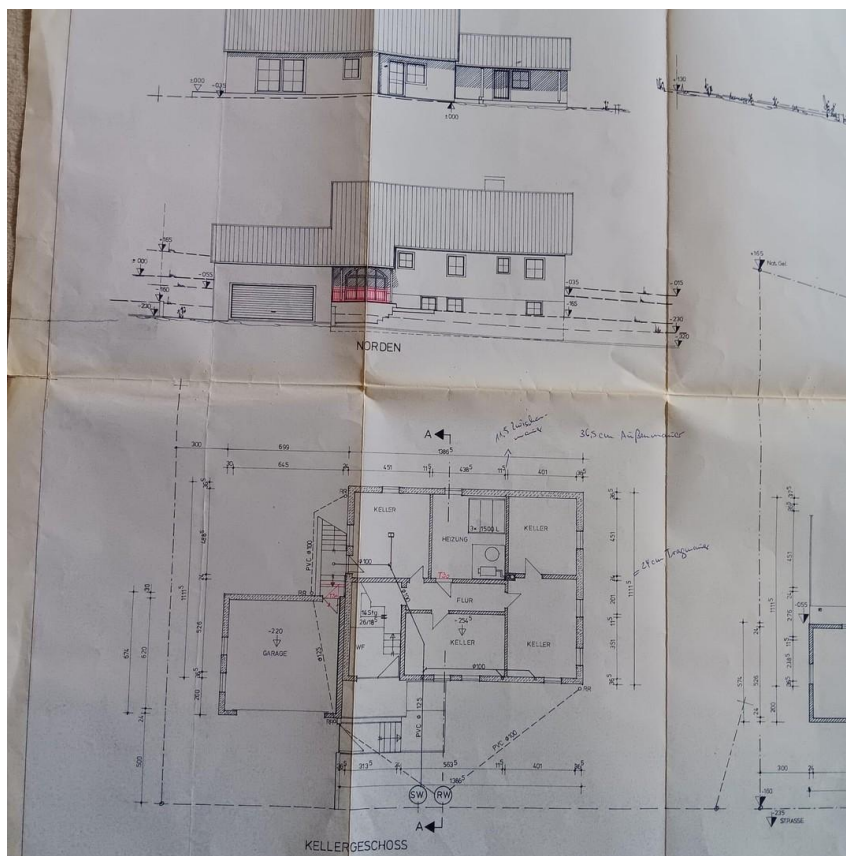
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

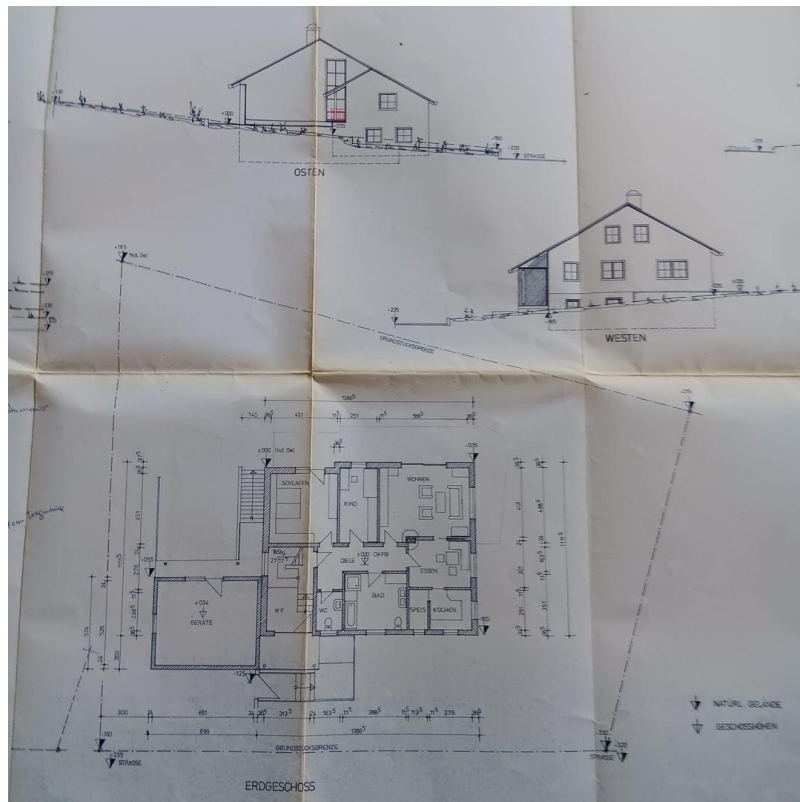
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	211,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



Grundriss



Gerätestauraum

# Exposé - Galerie



Doppelgarage



Terrasse

# Exposé - Galerie



Hausansicht vorne



Hausansicht seitlich

# Exposé - Galerie



Haustüre



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Kellergang



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Dusche



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Terrasse

# Exposé - Galerie



Badewanne



Waschküche Keller