

Exposé

Reihenendhaus in Durach

**Eckhaus in ruhiger und begehrter Lage von Weidach/
Durach**



Objekt-Nr. **OM-315451**

Reihenendhaus

Verkauf: **759.000 €**

Telefon: 0151 65485998

87471 Durach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	201,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Garagen	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im bevorzugten Ortsteil Weidach, der Gemeinde Durach, steht das massivgebaute, vollunterkellerte Reiheneckhaus mit Garten, Garage und eigenem Wellnessbereich.

Weidach ist ein Gemeindeteil von Durach und liegt südlich von Kempten, unmittelbar an der Stadtgrenze. Die Lage kombiniert die Vorteile der Zentrumsnähe mit einem ländlichen Umfeld, das durch viel Grün, Spiel- und Sportplätze sowie den nahegelegenen Illerradweg und zahlreiche Spazierwege eine hohe Lebensqualität bietet. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Siedlung und bietet ca. 125 m² Wohnfläche auf einem ca. 201 m² großen Grundstück. Direkt am Gebäude steht ein geräumiger Carport, hinzu kommt in unmittelbarer Nähe eine Einzelgarage und ein eigener Stellplatz. Die Immobilie wurde ca. 2005 von einer hiesigen Siedlungsgenossenschaft errichtet und strahlt sowohl äußerlich als auch innerlich Qualität und Langlebigkeit aus. Durch die solide und hochwertige Bauweise punktet das Haus in seiner Energiebilanz und Wohnkomfort.

Beim Betreten des Hauses kommt man in den Eingangsbereich mit Zugang zum Gäste-WC, zur Treppe in das Kellergeschoss oder in den modernen Wohn- /Essbereich mit offener Küche. Ein Highlight ist der Kaminofen, der für eine behagliche und gemütliche Stimmung in der kalten Jahreszeit sorgt. Die großen Fensterflächen lassen reichlich Tageslicht herein und bieten einen schönen Blick auf den eigenen Garten. Dieses Zusammenspiel lädt förmlich ein zum Entspannen, Lesen oder als Treffpunkt für Familie und Freunde. Die hochwertige Küche, ausgestattet mit Markengeräte, bietet genügend Platz, um kulinarische Highlights zu zaubern.

Im Obergeschoss führt der Flur ins Haupt Bad, ausgestattet mit Dusche und Badewanne, dem großzügigen Elternschlafzimmer sowie in ein Kinderzimmer. Die bodentiefen Fenster in den Schlafräumen lassen viel natürliches Licht hereinströmen.

Das voll ausgebaute Dachgeschoss beherbergt den Technikraum mit der Gasheizung sowie zwei weitere Zimmer, die ideal als Gästezimmer oder Home-Office genutzt werden können. Durch die gute Raumhöhe und die großzügigen Fenster bieten diese Räume ein angenehmes Wohnklima.

Dieser Grundriss kombiniert Funktionalität und Komfort und berücksichtigt die Bedürfnisse einer Familie mit Kindern.

Ein weiteres Highlight des Hauses, ist das Kellergeschoss. Neben einem Raum für die Hobby-Werkstatt, befindet sich ein großzügiger Hobbyraum mit einem Solarium. Angrenzend befindet sich weiterer Raum, ausgestattet mit einer vollfunktionsfähigen Sauna, einer Dusche und einem Waschbecken. Zudem gibt es Anschlüsse für eine Waschmaschine. Ob an kalten Tagen oder nach einem intensiven Training bzw. einem anstrengenden Arbeitstag – dieser Rückzugsort bietet die ideale Möglichkeit zur Entspannung, um neue Energie zu tanken und sich zu regenerieren.

Der Außenbereich verfügt über eine großzügige Terrasse, die durch eine hochwertige Glasüberdachung geschützt ist und ausreichend Platz für Gartenmöbel und Liegestühle bietet. Der eingezäunte Garten ist mit einem Sichtschutz und einer Hecke bepflanzt, um Privatsphäre zu gewährleisten.

Insgesamt bietet diese Immobilie, besonders durch ihre Lage und Ausstattung, den perfekten Wohnort für eine Familie.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Vorderseite

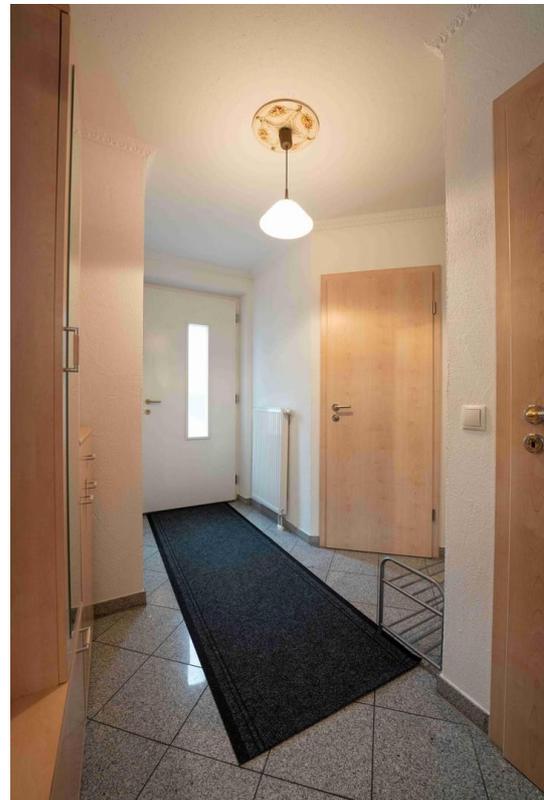
Exposé - Galerie



Außenansicht2



Eingangsbereich



Eingangsbereich2

Exposé - Galerie



GästeWC



WohnbereichOfen

Exposé - Galerie



Wohnbereich1



Wohnbereich2

Exposé - Galerie



Wohnbereich3



Küche

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer1



Elternschlafzimmer2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad1

Exposé - Galerie



Bad2



DG-Zimmer1

Exposé - Galerie



DG-Zimmer2



DG-Flur

Exposé - Galerie



KG-Werkstatt



KG-Sauna

Exposé - Galerie



KG-Hobbyraum



Pergola

Exposé - Galerie



Garten

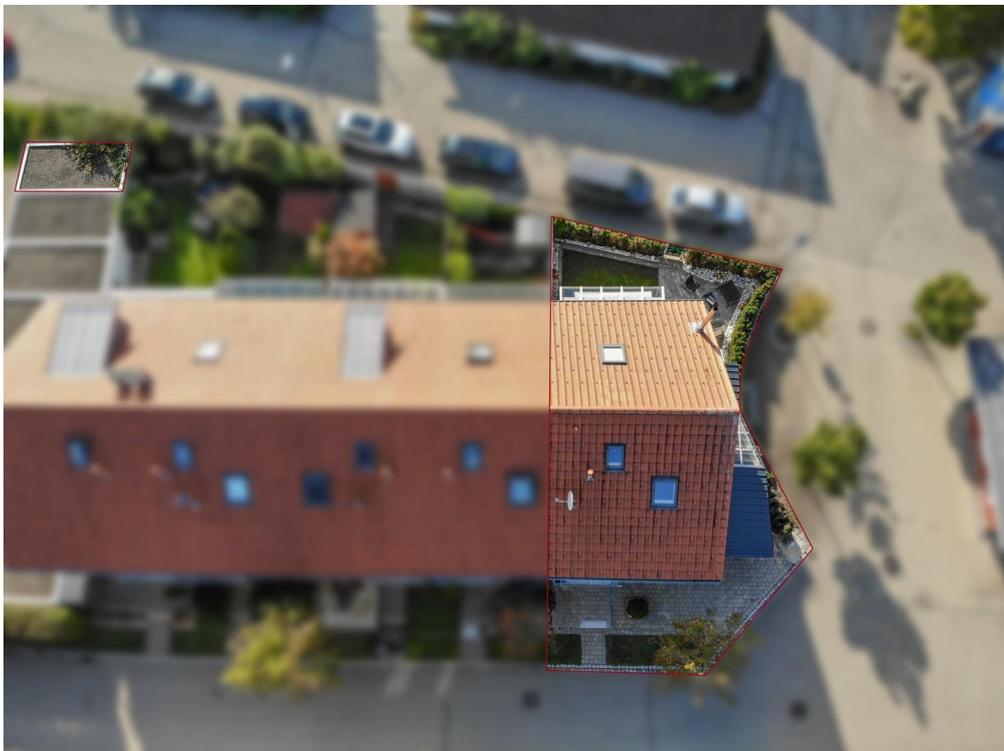


Garage

Exposé - Galerie

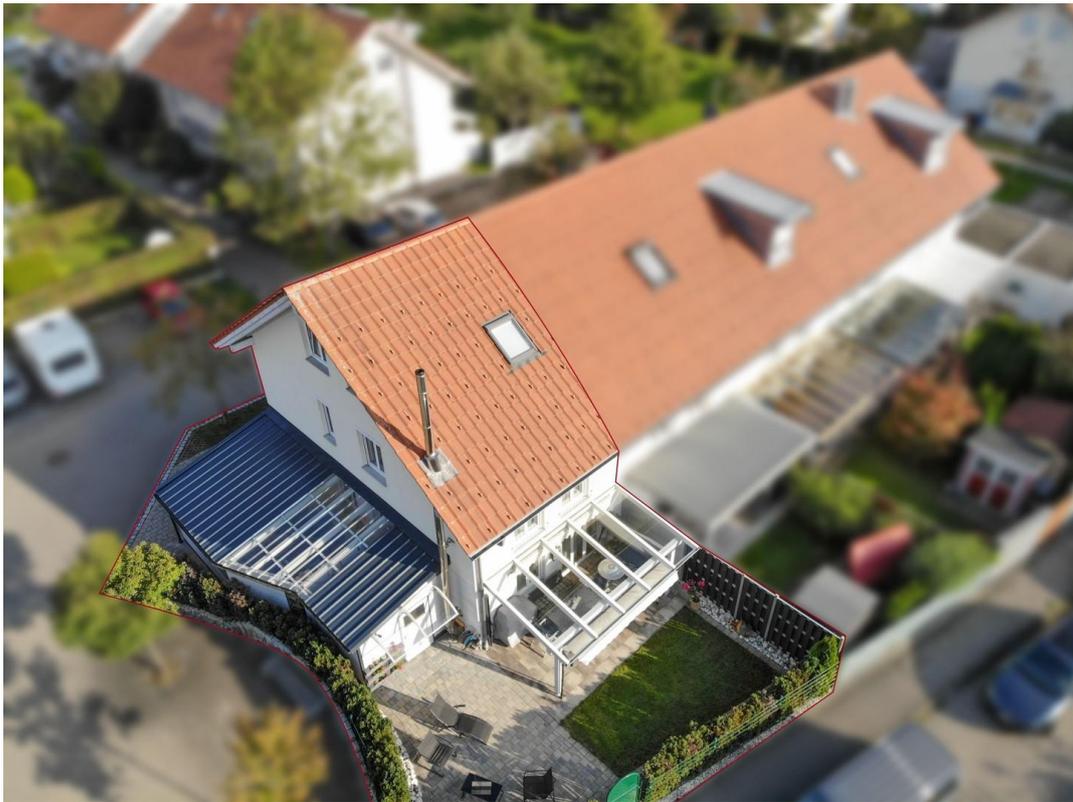


Carport



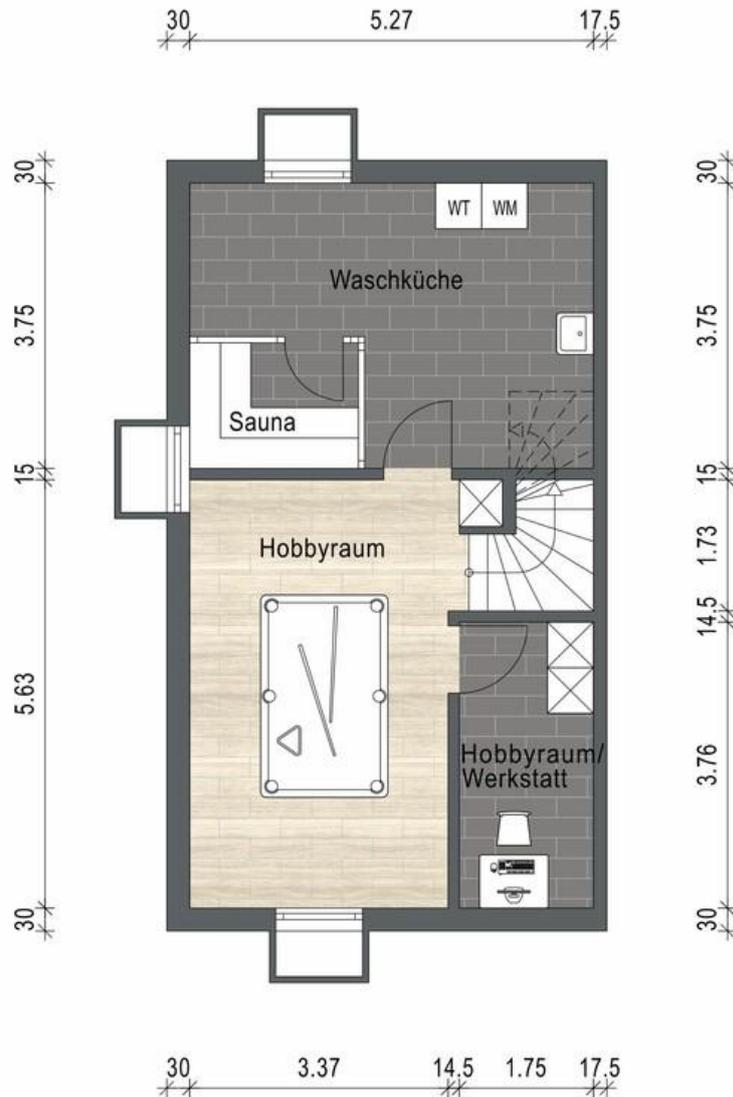
Vogelperspektive1

Exposé - Galerie



Vogelperspektive2

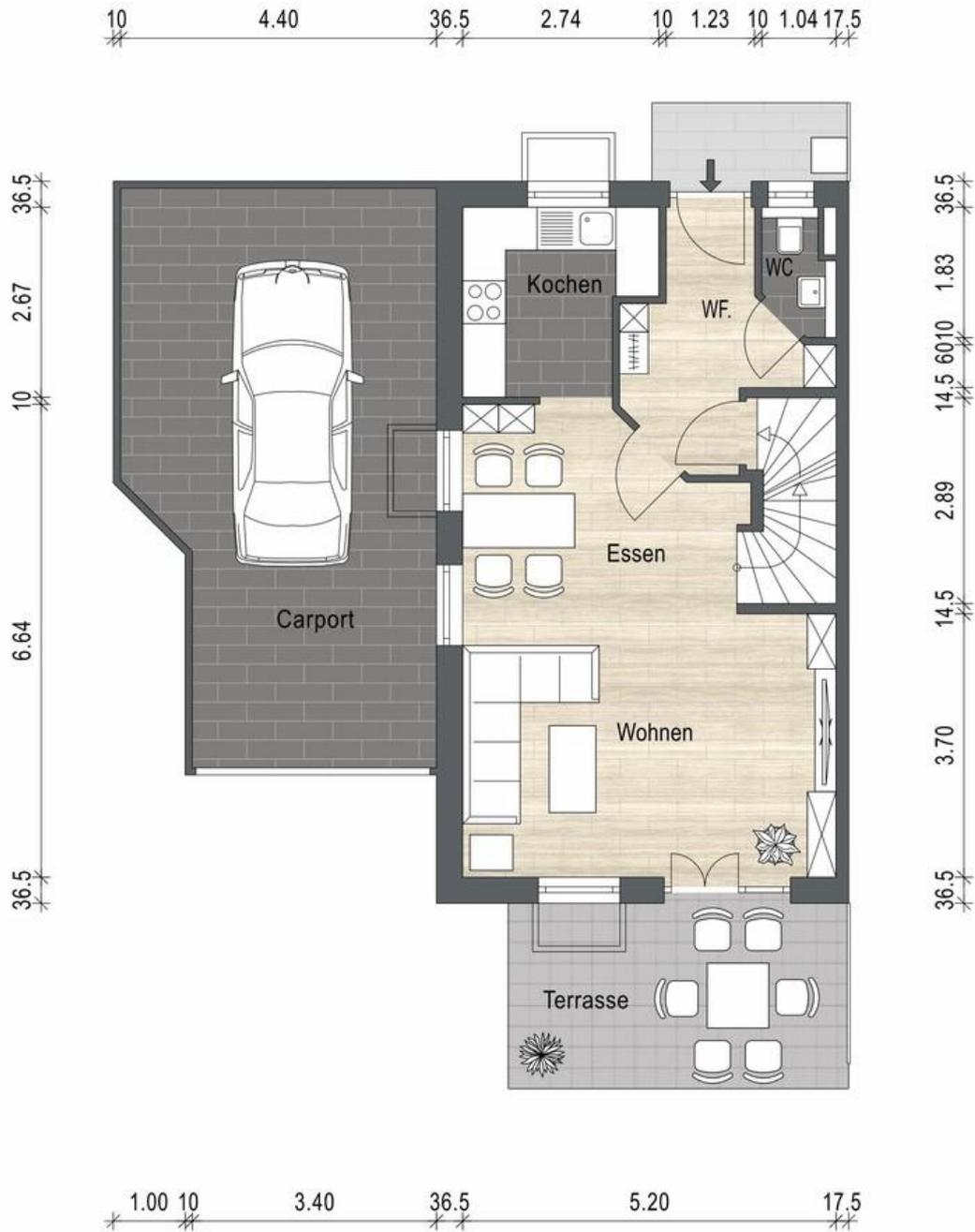
Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

KG

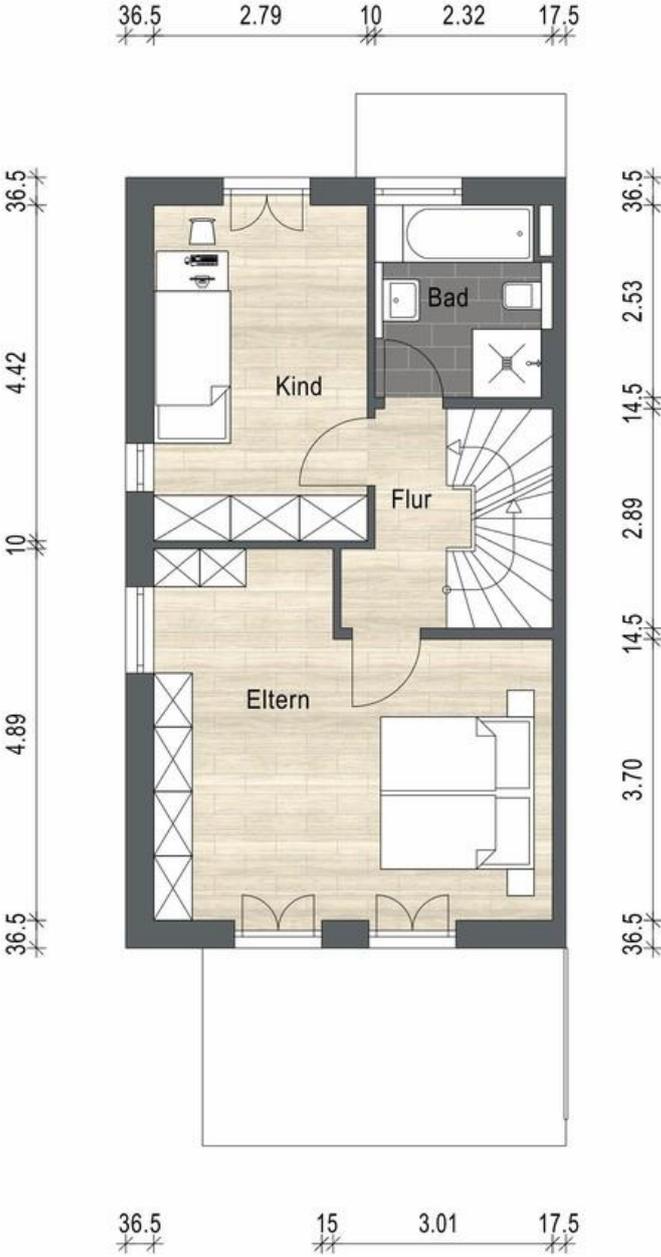
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

EG

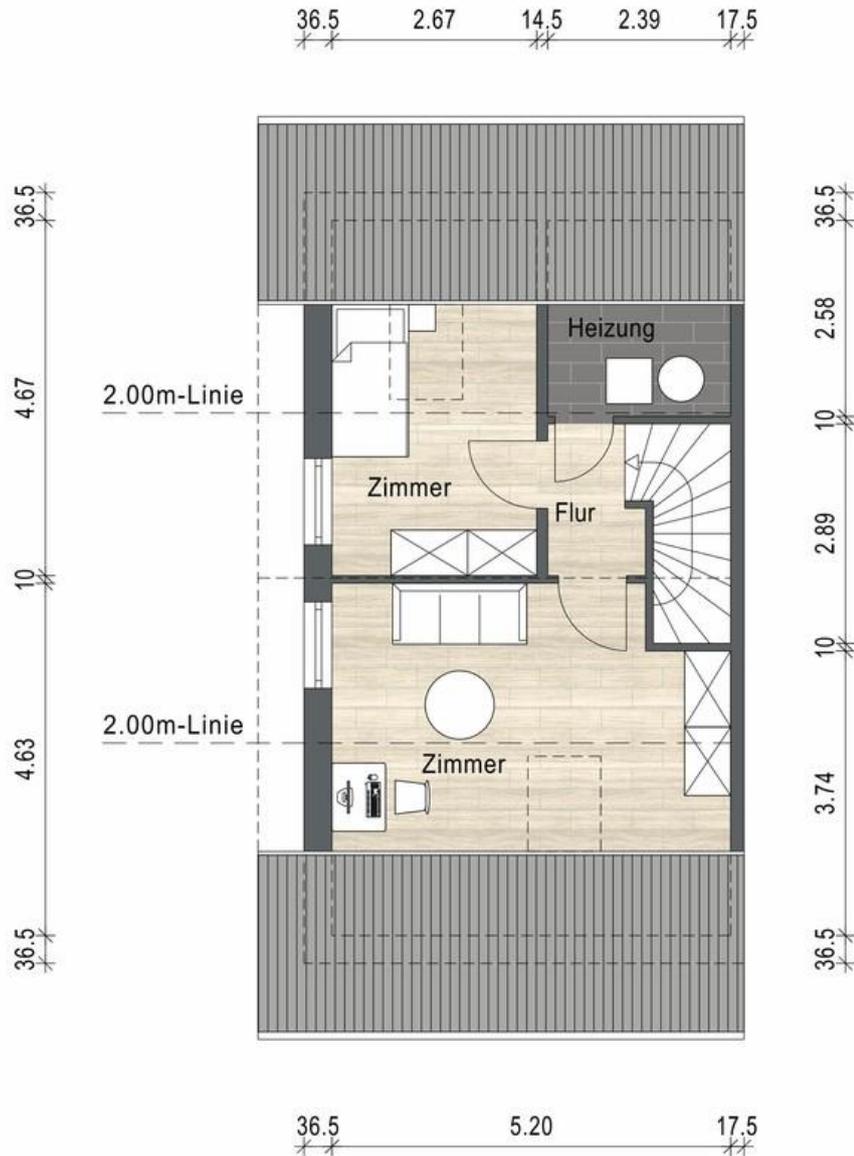
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

OG

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

DG