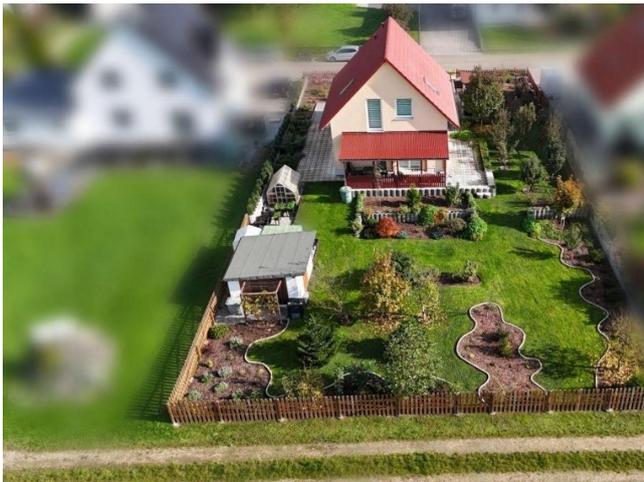


Exposé

Einfamilienhaus in Dürrlauingen

Einfamilienhaus in Dürrlauingen



Objekt-Nr. **OM-317582**

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Mudrauskiene

89350 Dürrlauingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	883,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	20,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Baujahr: 2019
- Wohnfläche: 107,01 qm auf zwei Etagen verteilt + Terrasse
- überdachte Terrassen-Fläche 3x7m, unüberdachte Terrassen-Fläche 3x13m
- Grundstücksgröße: 883 qm
- Energieeffizienzklasse: A
- Energiebedarf: 46,80 kWh
- Energieträger: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Außenstellplätze: Genug Platz für die ganze Familie
- Inklusive Küche: Perfekt für gemeinsame Kochabenteuer
- Fußbodenheizungen: Gemütliche Wärme für kalte Tage
- Tageslichtbad im OG: Mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC
- Gewächshaus und Obstbäume: Für spannende Gartenprojekte und gesunde Snacks
- Kindgerechte Wohngegend: Spielen und Entdecken in sicherer Umgebung
- Offene Holztreppe: Verbindet die Etagen auf eine einladende Art

Das großzügige Grundstück mit Obstbäumen, Sträuchern und einem Gewächshaus ist ein Paradies für kleine Entdecker und Gartenliebhaber. Genießen Sie sonnige Tage auf der überdachten Terrasse, während die Kinder im Garten spielen. Die gepflegte Wohngegend am Ortsrand bietet die ideale Mischung aus Ruhe und sozialen Kontakten.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Mindelaltheim ist ein friedlich gelegener und beliebter Ortsteil von Dürrlauingen, angesiedelt im nördlichen Teil des Landkreises Günzburg. Zusammen mit Mönstetten zählt die Gemeinde rund 2.500 Einwohner, davon haben ca. 500 Menschen ihr Zuhause in Mindelaltheim gefunden.

Eingebettet zwischen Ulm und Augsburg wohnen Sie ganz zentral. Durch die Nähe zur naheliegenden A8 und der unweit gelegenen B16 kommen Sie schnell an jedes Ziel. Wer lieber mit dem Zug unterwegs ist, kann diese Alternative gerne wählen. Steigen Sie bequem in Mindelaltheim zu. Dort finden Sie tolle Anbindungen an größere Städte und in die benachbarten Gemeinden. Pendler freuen sich oft über diese schöne Möglichkeit sicher und stressfrei anzukommen.

Für die Kleinen gibt es bereits in Dürrlauingen die Kita Zwergenland, als auch zwei liebevoll geführte Kindergärten – Orte zum Wohlfühlen, Lernen, Forschen und Entdecken! Von 10 Monaten bis zum Schuleintritt werden die Kinder dort bestens betreut.

Nach dieser Zeit geht es im selben Ort mit der Grundschule weiter. Nur ein paar Fahrminuten sind es danach nach Burgau zur Mittel- und Realschule. Ein musikalisches Gymnasium finden Sie schon 12km weiter in Wettenhausen. Alternativ dürfen Sie sich für eines der beiden

Gymnasien in Günzburg mit Richtung Sozial- oder Naturwissenschaften bzw. einem neusprachlichen Zweig entscheiden.

Burgau bietet zudem schon nahezu alles was Sie zum Leben brauchen: Von Supermärkten, Tankstellen, Restaurants, süßen kleinen Cafés, bis hin zu Frisören, Banken, Ärzten, Apotheken und vielem mehr, sind Sie bestens versorgt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

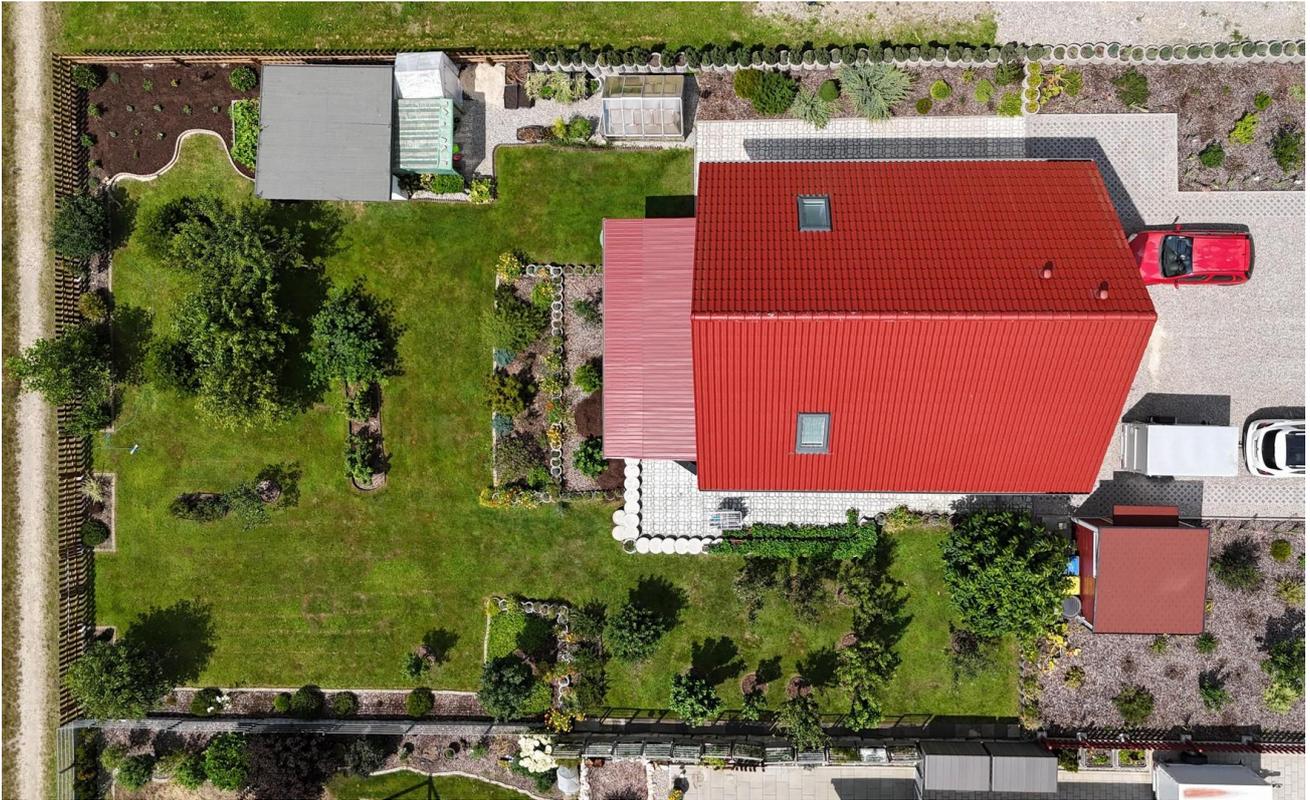
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Flur DG



Flur DG

Exposé - Galerie



Flur EG

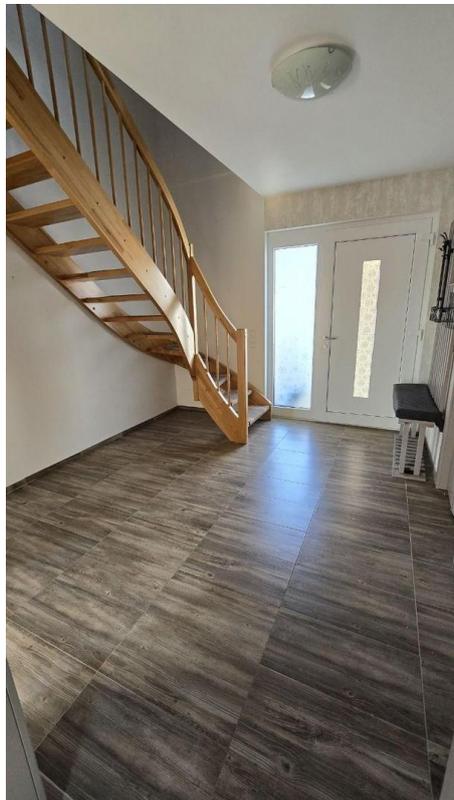


Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Speicherraum



Speicherraum

Exposé - Galerie



Speicherraum



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Kind1,2



Kind1,2

Exposé - Galerie



Kind1,2



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

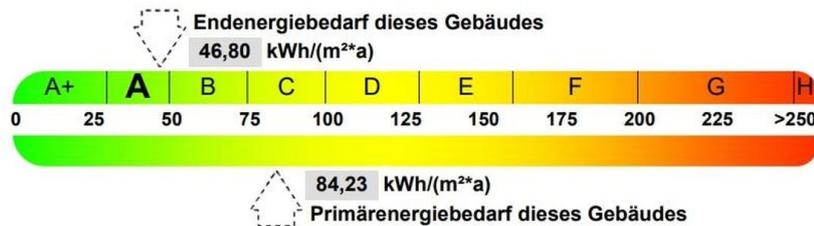
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2021-003726787
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 26,21 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 84,23 kWh/(m²a) Anforderungswert 121,89 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0,44 W/(m²K) Anforderungswert 0,40 W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

46,80

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²a)

Energieausweis