

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Mauerstetten

**Erstbezug nach Renovierung! Helle, moderne und lichtdurchflutete Doppelhaushälfte in Mauerstetten!**



Objekt-Nr. OM-318900

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **659.000 €**

87665 Mauerstetten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	730,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

ERSTBEZUG IN RUHIGER LAGE IN MAUERSTETTEN MIT BLICK INS GRÜNE,  
GROSSZÜGIGEM WOHNKONZEPT UND NUR 5 MINUTEN NACH KAUFBEUREN

Diese frisch renovierte und sofort bezugsfreie Doppelhaushälfte überzeugt nicht nur durch stilvolles Design und hochwertige Ausstattung, sondern bietet zudem eine separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss und großzügigen Nutzraum im Keller.

Die Hauptwohnung besticht auf 130m<sup>2</sup> mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räume, mit modernen Oberflächen und einem offenen Grundriss, der viel Platz für individuelles Wohnen bietet.

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss ist auf 38m<sup>2</sup> ideal als zusätzlicher Wohnraum, Büro oder zur Vermietung geeignet.

Die zusätzlichen 42m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller, die einen separaten Zugang haben, können vielseitig verwendet werden. Ein Gästebereich, Hobbykeller oder auch ein kleines Gewerbe wäre hier denkbar.

Die Badezimmer wurde umfassend saniert, einschließlich Erneuerung der Wasserleitungen.

Für eine angenehme Wärme im Haus sorgt eine im Jahr 2024 neu eingebaute, regenerative Pelletsheizung. Da Pellets ein nachwachsender Rohstoff sind, ist eine Beheizung komplett unabhängig von fossilen Energieträgern gegeben.

Die gesamte Elektrik wurde durch einen E-Check geprüft, sowie sämtliche Steckdosen und Schalter erneuert und auf den neuesten Stand gebracht.

Das Haus wird unmöbliert und ohne Küche verkauft.

Der Verkauf ist provisionsfrei.

### ECKDATEN

Baujahr 1995

Erstbezug nach Renovierung 2024

Direkt Bezugsfrei

Pelletsheizung Baujahr 2024

Energieeffizienzklasse E

Hauptwohnung EG+1.OG 130m<sup>2</sup>

Einliegerwohnung DG 38m<sup>2</sup>

Nutzfläche KG 42 m<sup>2</sup>

730 m<sup>2</sup> Grundstück

7 Zimmer

4 Badezimmer (2x Dusche, 2x Badewanne)

5 Minuten Fahrtweg bis zur B12

5 Minuten Fahrtweg bis zum Bahnhof Kaufbeuren

### AUSSTATTUNG:

HAUPTWOHNUNG EG + 1.OG

•Wohnfläche 130 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen – direkter Durchbruch und Verbindung der Etagen auf Wunsch sofort umsetzbar

- große Küche mit integrierter Speisekammer und zusätzlichem Holzherd
- Geräumiges und helles Wohnzimmer mit Anschluss für Kaminofen
- Großes Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich
- Zwei große, sonnige Kinderzimmer mit breitem Balkon
- Kernsanierte Gästebadezimmer mit Dusche im Erdgeschoss und Hauptbadezimmer mit Badewanne im ersten Obergeschoss
- Neu verlegtes Premiumlaminat in allen Räumen
- Neue Türzargen und Türen
- Neue Schalter und Steckdosen

#### EINLIEGERWOHNUNG DG

- Wohnfläche 38 m<sup>2</sup>
- Zusätzlicher, integrierter Stellraum im Bereich des Kniestocks
- Letzte Renovierung: 2006
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne
- Separater Flur, Badezimmer, Schlafzimmer und große Wohnküche
- Kleiner Kaminofen in der Wohnküche
- Echtholzböden und Fliesenbelag
- Echtholztüren- und Zargen
- Helle Wohnung durch Dachfenster und zusätzlich zwei große Fenster mit westlicher Ausrichtung

#### NUTZFLÄCHE KG

- Fläche 42 m<sup>2</sup>
- Separater Zugang von Außen
- Kernsaniertes Badezimmer mit Dusche (baugleich Badezimmer im Erdgeschoss)
- Zwei große, getrennte Zimmer
- Große Fensterfläche in südlicher und westlicher Ausrichtung
- Fliesenbodenbelag
- Nutzung als zusätzlicher Gästebereich, Hobbykeller oder als kleines Gewerbe möglich

#### AUSSENBEREICH:

- 730 m<sup>2</sup> gesamte Grundstückfläche mit leichter Hanglage
- Carport und mehrere Außenstellplätze vorhanden
- Große Gartenhütte mit Zufahrt, Holzlager und einer mit Strom- und Starkstrom ausgestatteten Werkstatt
- Weitere Stellplätze im Bereich der Gartenhütte möglich
- Naturgarten mit Bäumen und großem Teich mit zusätzlichem Bachlauf

- Kleine nach Westen ausgerichtete Sitzecke im Garten

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Doppelhaushälfte bietet eine perfekte Balance zwischen Ruhe und idealer Anbindung. Eingebettet in eine entspannte, familienfreundliche Nachbarschaft, profitieren Sie von einer angenehmen Wohnatmosphäre und einem Rückzugsort im Grünen. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten bequem erreichbar, sodass Sie das Stadtleben jederzeit schnell genießen können. Ein komfortables Zuhause für alle, die sich nach Ruhe sehnen, ohne auf eine gute Infrastruktur zu verzichten.

Kaufbeuren liegt malerisch im Landkreis Ostallgäu und bietet eine ideale Kombination aus städtischem Leben und naturnaher Umgebung. Die Stadt zeichnet sich durch eine gute Anbindung an die Bundesstraße B12, sowie kurze Fahrtwege zu den Autobahnen A7 und A96 aus. Die charmante Altstadt von Kaufbeuren lädt mit ihren historischen Gebäuden, Cafés und Geschäften zum Verweilen ein und bietet ein vielfältiges kulturelles Leben. Die umliegende Natur, geprägt von sanften Hügeln und idyllischen Landschaften, bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Zusätzlich verfügt Kaufbeuren über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen, die den täglichen Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer Erdgeschoss



Elternschlafzimmer



# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Ankleide

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Badezimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss



Balkon

# Exposé - Galerie



Hobbyraum Keller



Gästerzimmer Keller

# Exposé - Galerie

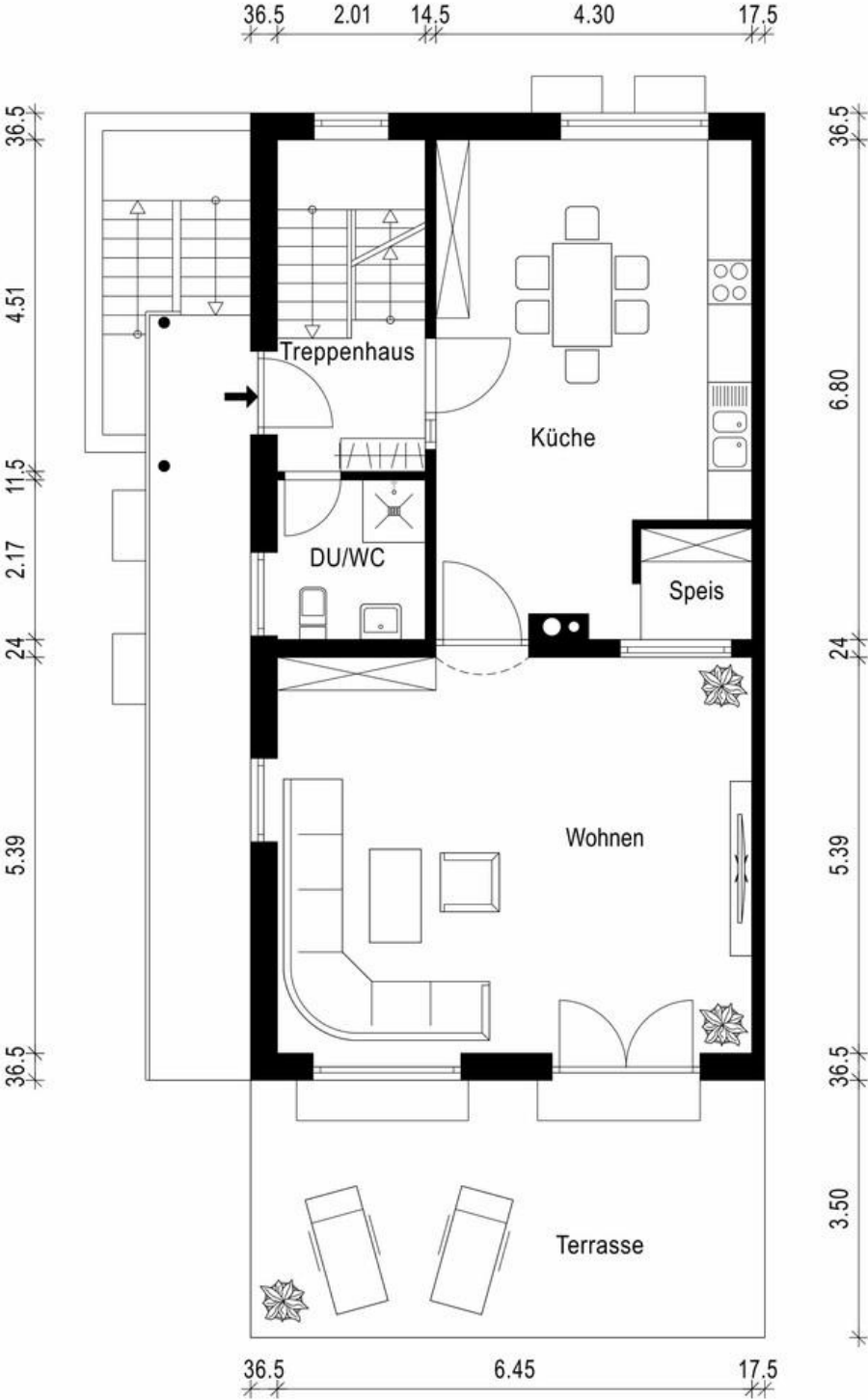


Außenansicht Garten



Außenansicht Terrasse

# Exposé - Grundrisse

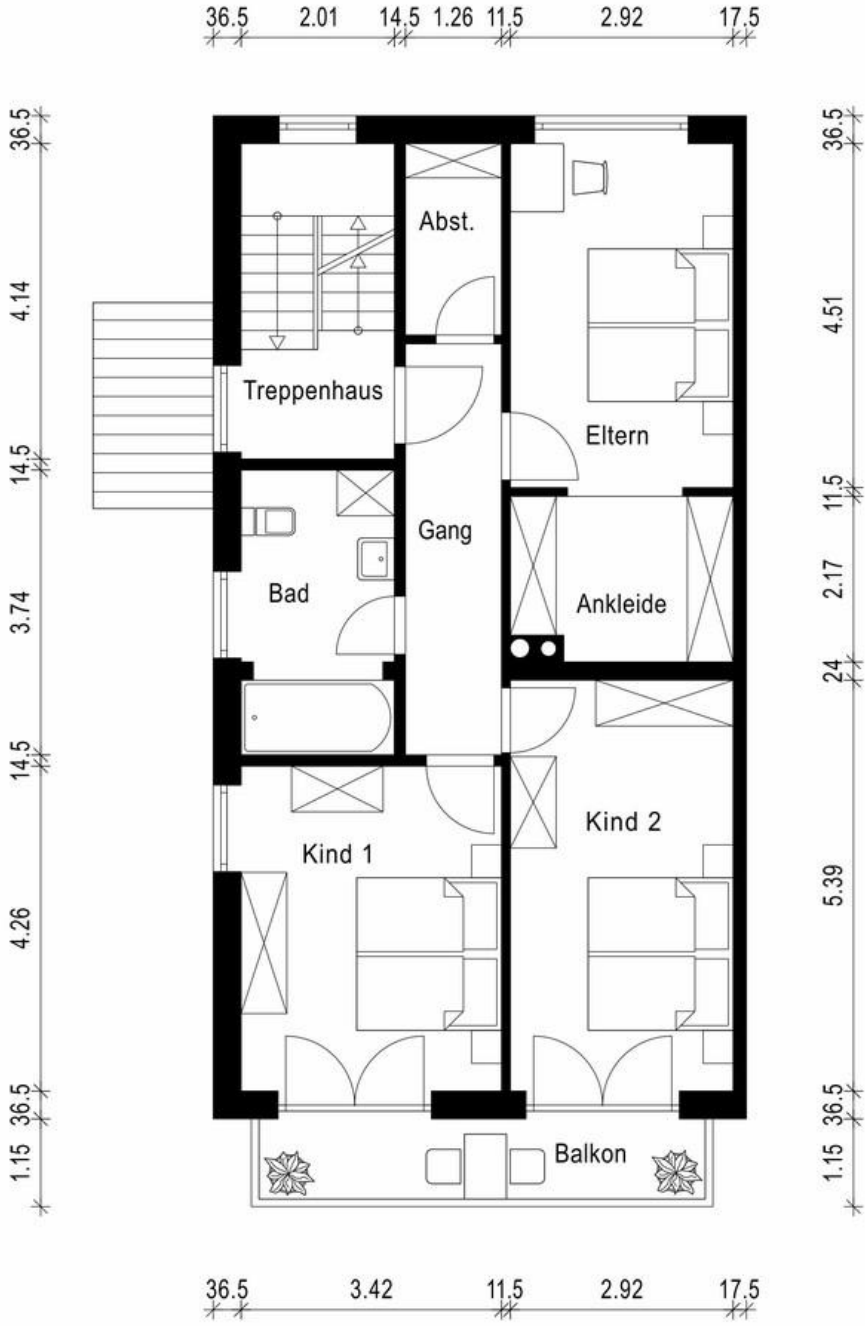


## Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss



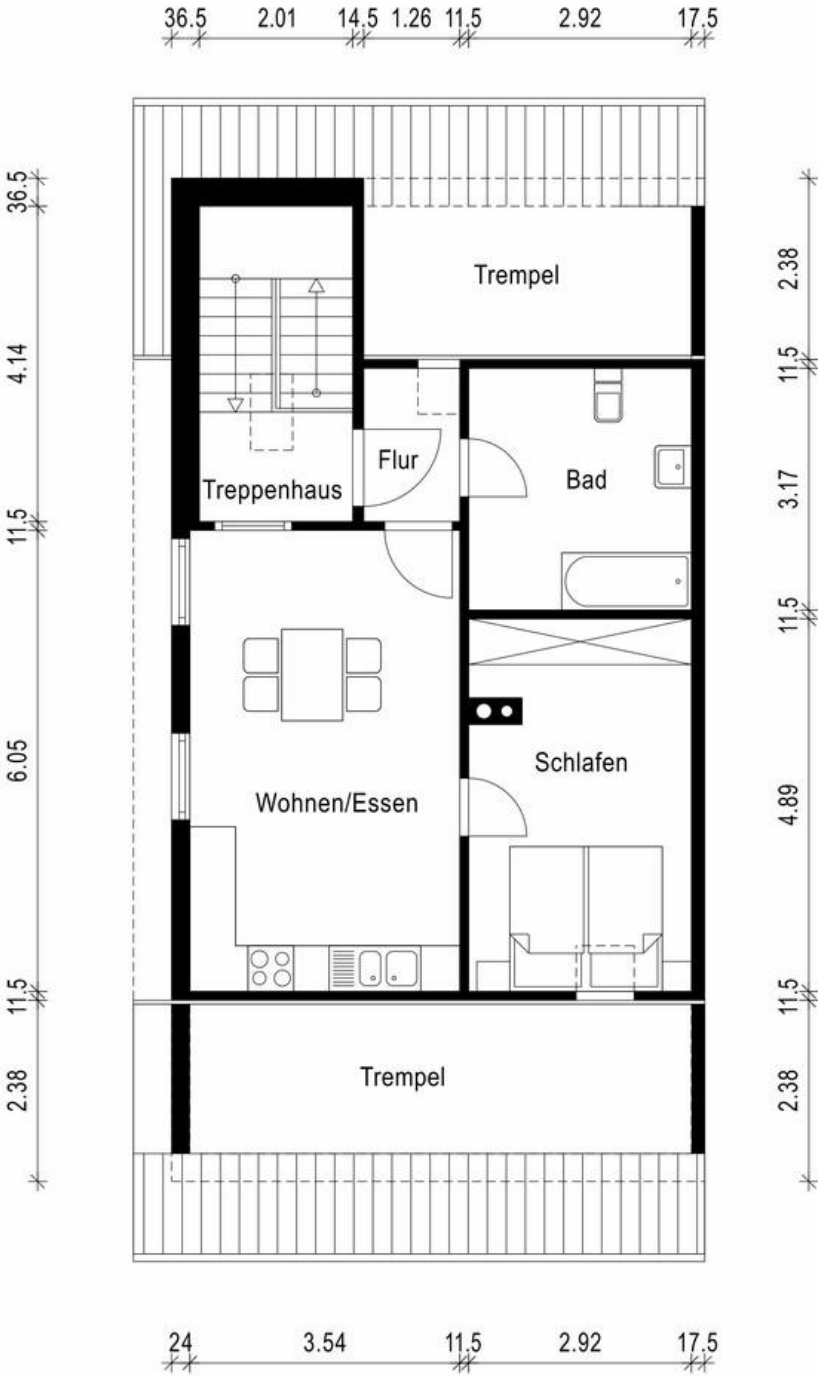
# Exposé - Grundrisse



## 1. Obergeschoss

Grundriss 1. Obergeschoss

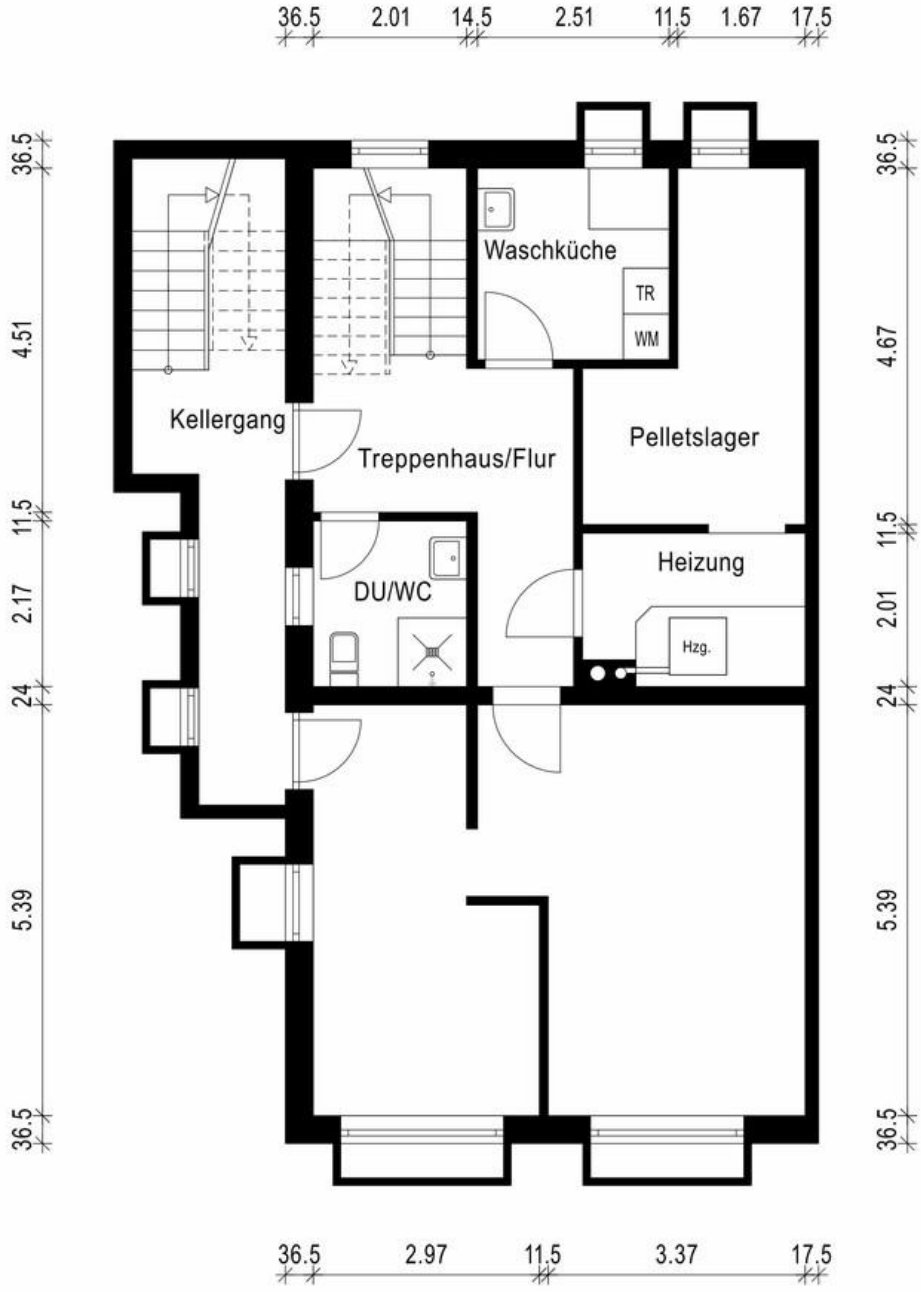
# Exposé - Grundrisse



## Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



## Kellergeschoss

Grundriss Kellergeschoss

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

## HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUCHTETE DOPPELHAUSHÄLFTE



## ERSTBEZUG IN RUHIGER LAGE MIT BLICK INS GRÜNE, GROSSZÜGIGEM WOHNKONZEPT UND NUR 5 MINUTEN NACH KAUFBEUREN

Diese frisch renovierte Doppelhaushälfte überzeugt nicht nur durch stilvolles Design und hochwertige Ausstattung, sondern bietet zudem eine separate Einliegerwohnung. Die Hauptwohnung besticht durch großzügige, lichtdurchflutete Räume mit modernen Oberflächen und einem offenen Grundriss, der viel Platz für individuelles Wohnen bietet. Die Einliegerwohnung ist ideal als Gästewohnung, Büro oder zur Vermietung geeignet. Umgeben von einem wunderschönen Naturgarten und in ruhiger Lage gelegen, ist diese Immobilie ein perfektes Zuhause für Familien oder alle, die Flexibilität und zusätzlichen Raum schätzen.



**87665 Mauerstetten**



**679.000 € provisionsfrei**

### Ausstattung:



168m<sup>2</sup> Wohnfläche  
42m<sup>2</sup> Nutzfläche



730m<sup>2</sup>  
Grundstück



Erstbezug nach  
Renovierung – ab sofort



Energieeffizienzklasse E  
Pelletsheizung BJ 2024



Carport und mehrere  
Außenstellplätze



7 Zimmer



Kurze Anbindung zur B12  
und nach Kaufbeuren



4 Badezimmer



## Die Doppelhaushälfte

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage im direkten Umland von Kaufbeuren.

Das im Jahr 1995 erbaute Haus wurde 2024 hochwertig renoviert und bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Die Badezimmer wurde umfassend saniert, einschließlich Erneuerung der Wasserleitungen. In der gesamten Wohnung wurde ein hochwertiger und pflegeleichter Laminatboden verlegt, die Wände und Decken frisch gestrichen, sowie alle Türen inklusive Zargen erneuert.

Für eine angenehme Wärme im Haus sorgt eine im Jahr 2024 neu eingebaute, regenerative Pelletsheizung. Da Pellets ein nachwachsender Rohstoff sind, ist eine Beheizung komplett unabhängig von fossilen Energieträgern gegeben. Der Heizungseinbau, sowie alle weiteren Renovierungsarbeiten wurde von regionalen und namenhaften Unternehmen durchgeführt.

Die zweifach isolierverglaste Naturholzfenster tragen zusätzlich zur Energieeinsparung auch zu einem wohnlichen Raumgefühl bei. Die gesamte Elektrik wurde durch einen E-Check geprüft, sowie sämtliche Steckdosen und Schalter erneuert und auf den neuesten Stand gebracht.

Das Highlight des Hauses ist der traumhafte Naturgarten, der mit einem idyllischen Teich und einem kleinen Bachlauf eine echte Oase der Ruhe bietet. Hier können Sie die Natur hautnah genießen: Ein sanft plätscherndes Wasser und eine natürliche Gestaltung schaffen eine entspannte Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Der Garten ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet gleichzeitig Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten – ein ganz besonderer Ort, der zum Erholen und Genießen einlädt.



## Das Wohnzimmer

Das große Wohnzimmer bietet nicht nur viel Platz für gemütliche Stunden, sondern verfügt auch über einen Anschluss für einen Ofen, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt.

Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die sich ideal für gesellige Abende im Freien oder entspannte Stunden im eigenen Garten eignet.





## Die Küche

Die großzügige Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Sie bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich, an dem die ganze Familie zusammenkommen kann.

Zusätzlich ist eine praktische Speisekammer integriert, die für optimale Aufbewahrungsmöglichkeiten sorgt und Ordnung schafft. Hier verbinden sich Funktionalität und Wohnkomfort zu einem zentralen Treffpunkt des Hauses.







## **Das Badezimmer im Erdgeschoss**

Das komplett sanierte Badezimmer präsentiert sich in einem zeitgemäßen Design. Die hochwertigen Fliesen verleihen dem Raum eine moderne und stilvolle Ästhetik.

Die neu verlegten Wasserleitungen sorgen dafür, dass das Duschbad sich nicht nur optisch, sondern auch technisch sehen lassen kann. Ein eleganter Waschtisch fügt zusätzlichen Komfort und Stauraum hinzu, während der Spiegel mit LED-Beleuchtung ein modernes Ambiente schafft.

Die Dusche ist mit einer Regendusche mit Thermostatarmatur ausgestattet, die ein erfrischendes und entspannendes Duscherlebnis bietet.



## Das Elternschlafzimmer

Das Elternschlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich schafft eine harmonische Verbindung zwischen Entspannung und praktischer Funktionalität.

Der offene Raum wird von Tageslicht durchflutet und die Ankleide bietet ausreichend Stauraum. Mit Blick in den Garten finden Sie hier den idealen Rückzugsort, um den Alltag hinter sich zu lassen und in entspannter Atmosphäre neue Kraft zu schöpfen.





## Die Kinderzimmer

Die beiden großzügigen Kinderzimmer bieten viel Platz für Spiel und Entspannung und sind mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, die das Sonnenlicht einstrahlen lassen.

Die Zimmer haben einen eigenen, großen Balkon, der dazu einlädt, die frische Luft zu genießen und Zeit im Freien zu verbringen. Diese Zimmer schaffen eine einladende und freundliche Atmosphäre, die den Bedürfnissen von Kindern jeder Altersklasse gerecht wird.





## Das Hauptbadezimmer

Das vollständig renovierte Badezimmer im 1.Obergeschoss ist ein Ort der Entspannung der durch sein elegantes Design und moderne Annehmlichkeiten besticht.

Im Zentrum des Raumes befindet sich eine einladende Badewanne, die sich ideal zum Erholen eignet. Ein großes Fenster bietet atemberaubenden Blicke auf den Sonnenuntergang über Kaufbeuren und lässt selbst die letzten warme Sonnenstrahlen ins Haus einströmen.

Die Verwendung von hochwertigen Materialien und eine durchdachte und harmonische Farbgestaltung schaffen eine echte Wohlfühlatmosphäre.





## Der Keller

Der Keller ist ein vielseitiges und funktionales Stockwerk, das ideal für verschiedene Bedürfnisse und Aktivitäten gestaltet ist. Die Waschküche bietet ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner, während der Heizraum effizient und regenerativ für die Heiztechnik und die Warmwasserversorgung des Hauses sorgt. Die Heizung wird durch ein ebenfalls im Keller befindliches Pelletlager versorgt.

Das Gästezimmer ist gemütlich und einladend, perfekt für Übernachtungsgäste, während der Hobbyraum ein kreatives Umfeld für verschiedene Freizeitaktivitäten bietet. Zusätzlich gibt es ein modernes Dusch-Bad, das baugleich mit dem im Erdgeschoss ist und die Nutzung des Kellers für Gäste oder als eigener Rückzugsort angenehm gestaltet. Insgesamt vereint dieser Keller Funktionalität mit einem hohen Maß an Komfort und Flexibilität.





## Der Garten

Der große Naturgarten ist ein einladender Außenbereich, der mit einer geräumigen Terrasse ausgestattet ist, die perfekt für gesellige Stunden im Freien geeignet ist. Im Herzen des Gartens liegt ein Teich, der eine ruhige Atmosphäre schafft, während ein sanfter Bachlauf durch die Landschaft fließt. Eine praktische Gartenhütte fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für verschiedene Freizeitaktivitäten, wodurch der Garten zu einem vielseitigen Rückzugsort wird.

## Die Einliegerwohnung

Die charmante Einliegerwohnung im Dachgeschoss eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als zusätzlicher Wohnraum für die Familie, als stilvolles Homeoffice oder als attraktive Vermietungsoption – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Auf großzügigen 38m<sup>2</sup> erwartet Sie ein einladendes Badezimmer mit Badewanne, ein gemütliches Schlafzimmer und eine lichtdurchflutete Wohnküche mit großen Fenstern und einem Schwedenofen.





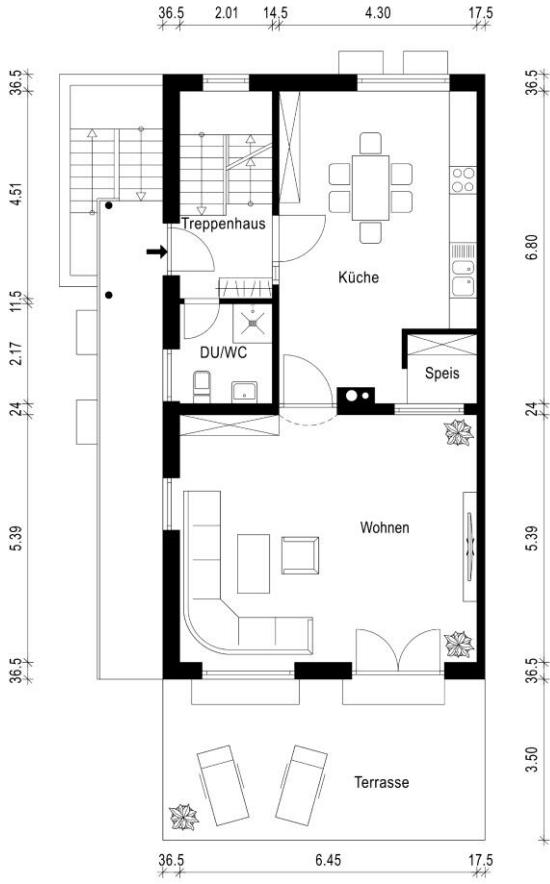
## Die Lage

Die Doppelhaushälfte bietet eine perfekte Balance zwischen Ruhe und idealer Anbindung. Eingebettet in eine entspannte, familienfreundliche Nachbarschaft, profitieren Sie von einer angenehmen Wohnatmosphäre und einem Rückzugsort im Grünen. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten bequem erreichbar, sodass Sie das Stadtleben jederzeit schnell genießen können. Ein komfortables Zuhause für alle, die sich nach Ruhe sehnen, ohne auf eine gute Infrastruktur zu verzichten.

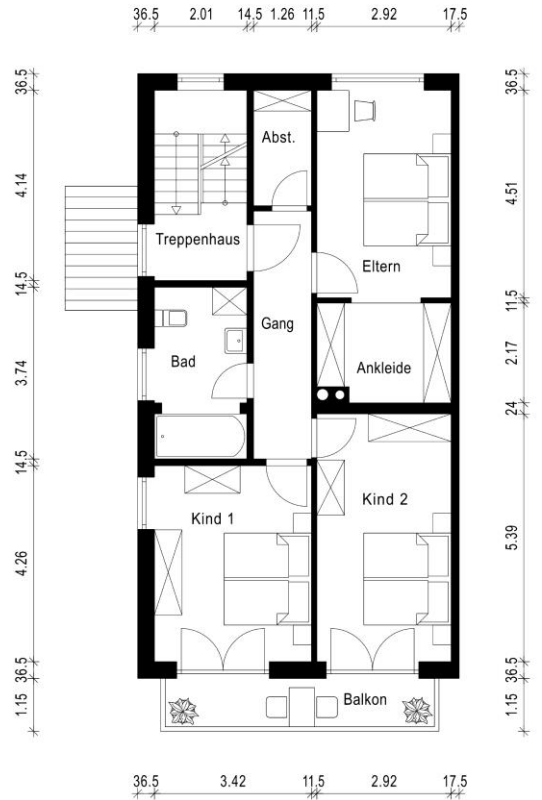
Kaufbeuren liegt malerisch im Landkreis Ostallgäu und bietet eine ideale Kombination aus städtischem Leben und naturnaher Umgebung. Die Stadt zeichnet sich durch eine gute Anbindung an die Bundesstraße B12, sowie kurze Fahrtwege zu den Autobahnen A7 und A96 aus. Die charmante Altstadt von Kaufbeuren lädt mit ihren historischen Gebäuden, Cafés und Geschäften zum Verweilen ein und bietet ein vielfältiges kulturelles Leben. Die umliegende Natur, geprägt von sanften Hügeln und idyllischen Landschaften, bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Zusätzlich verfügt Kaufbeuren über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen, die den täglichen Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden.



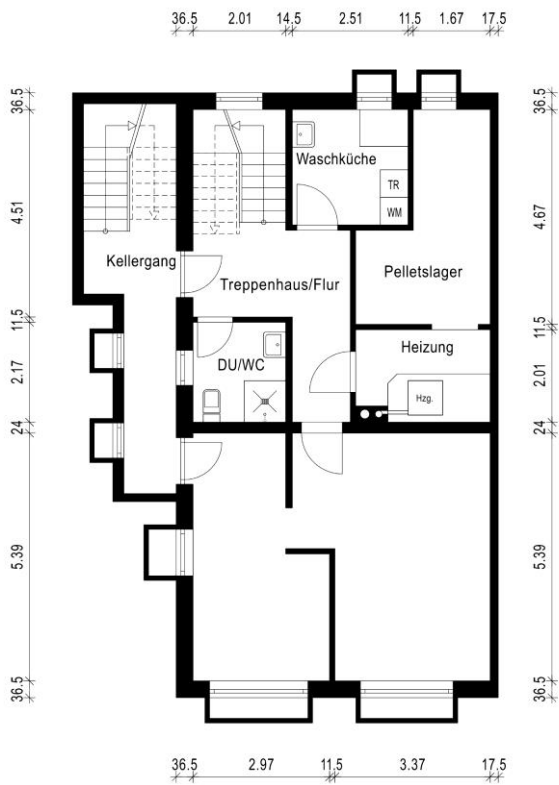
# Die Grundrisse



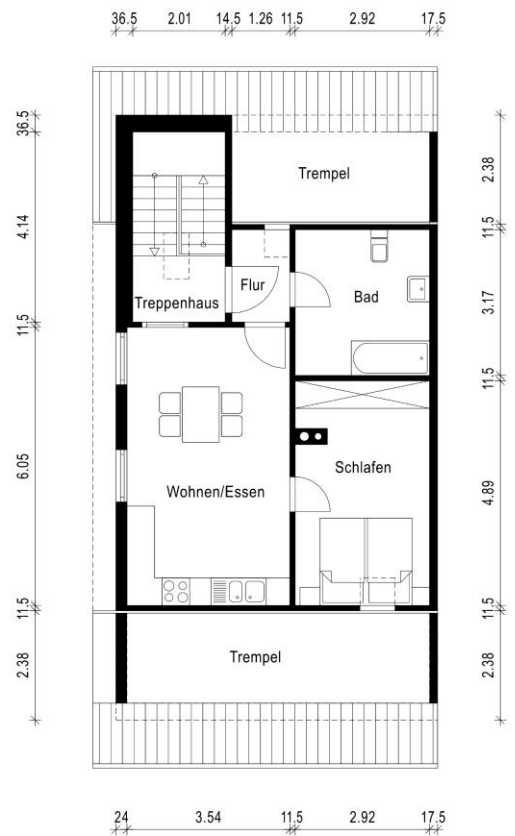
Erdgeschoss



1.Obergeschoss



Kellergeschoss



Dachgeschoss