

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Graben

### Renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit großem Grund



Objekt-Nr. **OM-320877**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **590.000 €**

86836 Graben  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	849,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	202,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus wurde 1980 vollunterkellert und massiv gebaut.

Eine Zusammenlegung der beiden Einheiten ist problemlos möglich (ursprüngliche Planung als Einfamilienhaus).

Die Erdgeschoseinheit ist größtenteils entkernt.

Dort befinden sich ein Arbeitszimmer mit Zugang zur Garage, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein großes Wohnzimmer mit angrenzender großer Küche und Zugang zur überdachten Südterrasse.

Das im Grundriss eingezeichnete Gäste-WC und die Garderobe wurden nicht umgesetzt.

Die Einheit im Obergeschoss ist aufgeteilt in drei Wohn- / Schlafräume, Küche und Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Im Kellergeschoss befinden sich diverse Kellerräume, ein beheiztes Souterrain-Zimmer mit direktem Tageslicht und Küchenanschlüssen sowie ein angrenzendes Badezimmer mit Dusche.

Der große Garten ist uneinsichtig.

Der Zustand ist größtenteils aus dem Baujahr und renovierungsbedürftig.

Beheizt wird das Haus durch eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2010. Endenergieverbrauch 113,2 kWh(m<sup>2</sup>/a).

Erdgeschoss und Obergeschoss vorwiegend über Fußbodenheizung, Kellergeschoss über Heizkörper.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Graben liegt etwa 20 Kilometer südlich von Augsburg.

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer Top-Lage im verkehrsberuhigten Bereich.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Grundschule, weiterführende Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheke, etc. liegen in nur wenigen Minuten entfernt.

Durch die Nähe zur B17 (5 Kilometer Entfernung) sind Landsberg, Augsburg und München schnell erreicht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



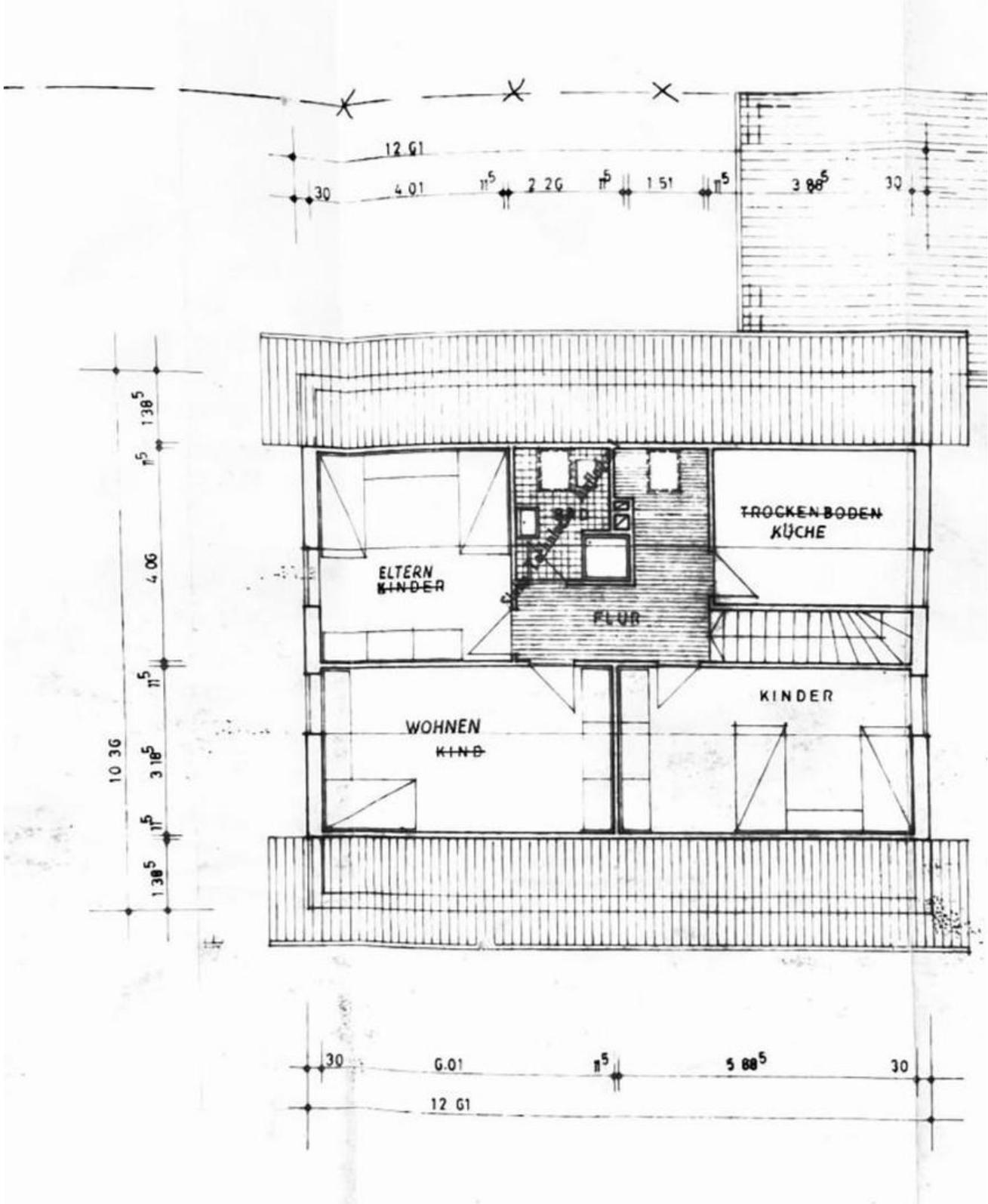
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

