

Exposé

Reihenhaus in Waltenhofen - Rauns

Saniertes Reihenhaus in schöner Umgebung mit Bergblick



Frau V. Schneid
E-Mail: Schneid.immo@web.de
Mobil: 0152 / 07920023



Objekt-Nr. **OM-321807**

Reihenhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Frau V. Schneid
Mobil: 0152 07920023

87448 Waltenhofen - Rauns
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	270,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	103,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses ansprechende Reihenmittelhaus überzeugt durch seinen modernen Wohnkomfort und die malerische Lage mit Bergblick. Es eignet sich perfekt für Paare oder

kleine Familien, die sowohl die Natur als auch eine gute Infrastruktur schätzen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss besticht durch einen offenen Wohn-Essbereich inklusive einer offenen Küche. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten eine traumhafte Aussicht auf die umliegenden Berge. Der Wohnbereich ermöglicht direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Im Eingangsbereich befindet sich eine Gästetoilette.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich ein Badezimmer, ein Schlafzimmer mit Balkon und zwei weitere Zimmer, die als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Auch vom Balkon genießen Sie eine herrliche Bergsicht.

Dachboden und Keller:

Das Haus ist voll unterkellert und bietet von dort einen weiteren Zugang zum Garten. Ein weiterer Raum kann dort als praktische Zusatzfläche genutzt werden bzw. steht ggf. als weiterer Wohnraum zur Verfügung. Der Dachboden dient als zusätzliche Lagerfläche.

Parkmöglichkeiten:

Eine Garage gehört zum Haus und die Fläche vor dem Haus kann sowohl als Stellplatz als auch als Sitzgelegenheit genutzt werden. Weitere Parkplätze stehen in der unmittelbaren Umgebung ausreichend zur Verfügung.

Ausstattung

Renovierung und Ausstattung:

Das Haus wird aktuell umfassend renoviert und saniert, wobei nachhaltige und hochwertige Materialien zum Einsatz kommen. Die Fertigstellung ist für Ende Dezember geplant. Die Bodenbeläge sind vom Käufer selbst zu wählen.

Heizung

- Öl-Brennwertheizung (2017)
- Neue Fußbodenheizung (2024) im EG und OG
- Handtuchheizkörper im Badezimmer

Fenster

- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Elektrische Rolläden

Elektrik

- Neue Elektroinstallation (2024) auf gehobenem Niveau
- Bussystem KNX
- Smarthome-Option möglich

Lüftung

- Neue zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (2024)

Dach

- Dach, Dachrinnen, Schneefänge und Schornsteinverblechung wurden vor ca. 10 Jahren erneuert

Wasser- und Heizungsleitungen

- Alle Leitungen wurden durch langlebige Edelstahlrohre ersetzt

Eingangsbereich und Gästetoilette

- Der Eingangsbereich sowie die Gästetoilette wurden geflißt und modernisiert.

Badezimmer

- Im Badezimmer wurden einzelne Elemente (Waschtisch, Handtuchheizkörper) ausgetauscht

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

V.Schneid

E-Mail: Schneid.immo@web.de

Mobil: 0152 / 07920023

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse in Waltenhofen-Rauns, einer idyllischen Ortschaft im malerischen Allgäu. Die Umgebung aus Wiesen und Wäldern und der Nähe zur Iller lädt zu Aktivitäten in der Natur ein und bietet Erholung pur. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur.

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten sind in der Nähe.
- Gute Anbindung an die Städte Kempten und Immenstadt.
- Öffentliche Verkehrsmittel leicht erreichbar.

Die freundliche Nachbarschaft und die Ruhe der Umgebung machen diese Haus zu einem idealen Zuhause für Naturliebhaber und Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	156,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

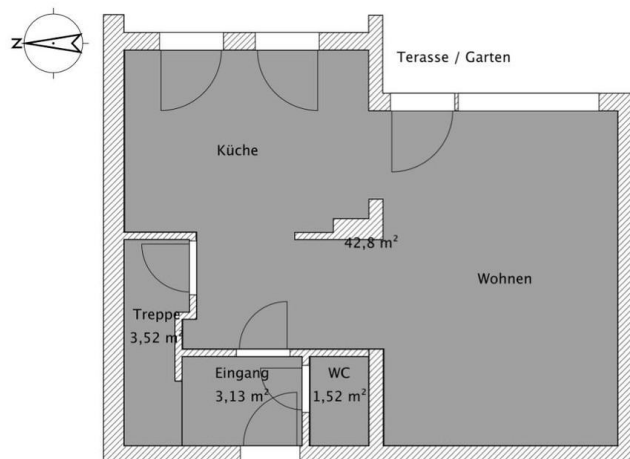


Ausblick vom Balkon mit Garten

Exposé - Galerie



Grundriss EG Einrichtungsbsp.

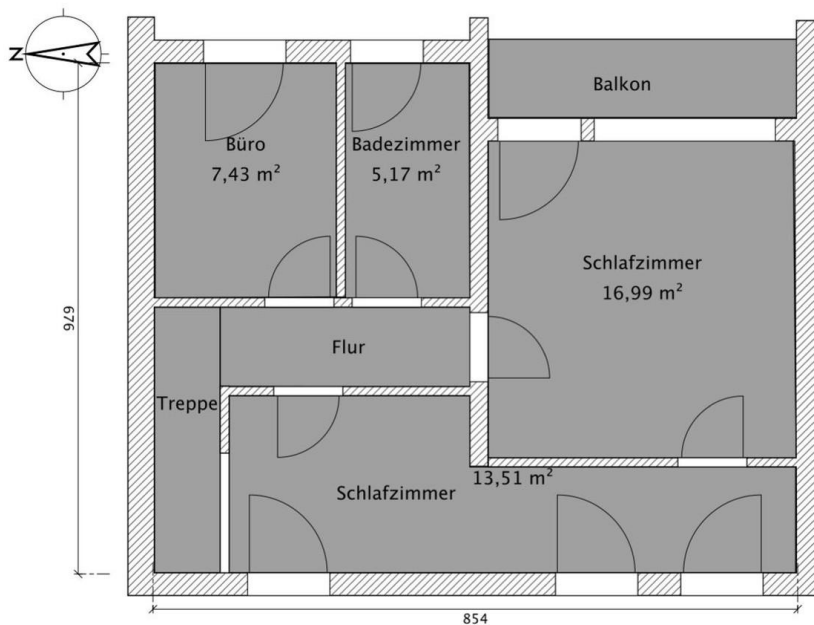


Grundriss EG

Exposé - Galerie

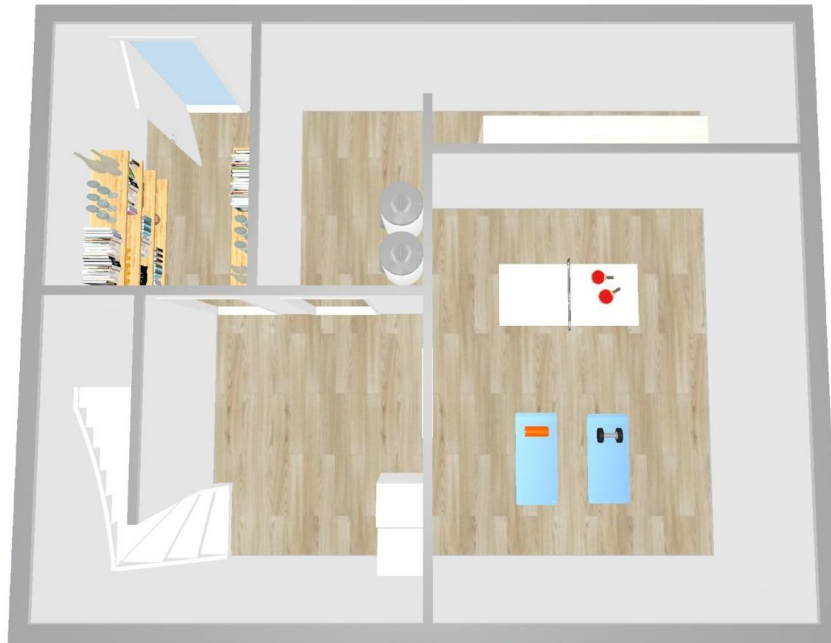


Grundriss OG Einrichtungsbsp.

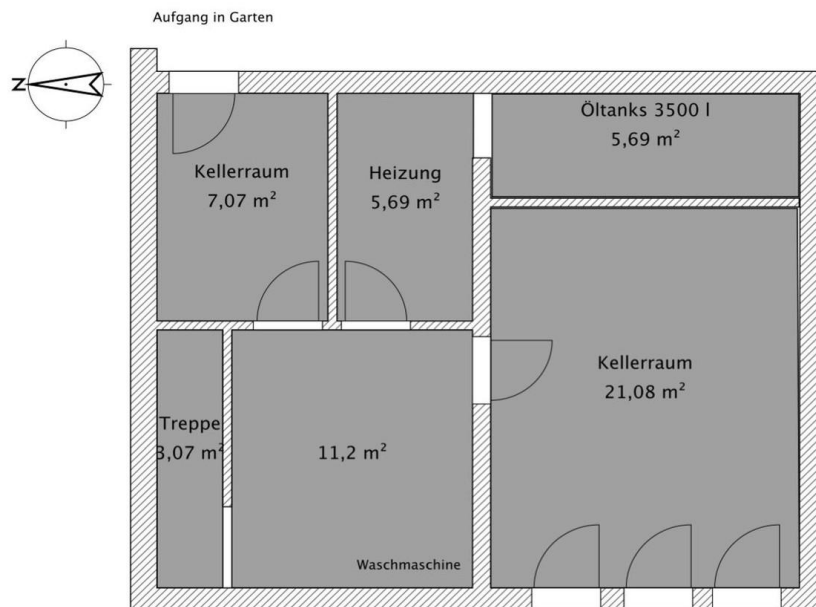


Grundriss OG

Exposé - Galerie



Keller Einrichtungsbsp.



Grundriss Keller