

Exposé

Doppelhaushälfte in Mauerstetten

**Ihr neues Zuhause: Vielseitig als Einfamilienhaus,
Mehrgenerationenhaus oder mit Geschäftseinheit**



Objekt-Nr. **OM-327215**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **659.000 €**

87665 Mauerstetten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	730,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	4	Badezimmer	4
Zimmer	9,00	Carports	1
Wohnfläche	210,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

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

Die Badezimmer wurde umfassend saniert, einschließlich Erneuerung der Wasserleitungen. Im gesamten Erdgeschoss und 1. Obergeschoss wurde ein hochwertiger und pflegeleichter Laminatboden verlegt, die Wände und Decken frisch gestrichen, sowie 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 mit leichter Hanglage, der mit einem idyllischen Teich und einem kleinen Bachlauf eine echte Wohlfühl-oase 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.

Ausstattung

ERDGESCHOSS:

- Wohnfläche 68 m²
- große Küche mit integrierter Speisekammer und zusätzlichem Holzherd
- Geräumiges und helles Wohnzimmer mit Anschluss für Kaminofen
- Kernsaniertes Badezimmer mit Dusche
- Neu verlegtes Premiumlaminat in allen Räumen
- Neue Türzargen und Türen
- Neue Schalter und Steckdosen

1.OBERGESCHOSS:

- Wohnfläche 68m²
- Großes Hauptschlafzimmer mit Ankleidebereich
- Zwei große, sonnige Kinderzimmer mit breitem Balkon
- Kernsaniertes Badezimmer mit Badewanne und Blick über Kaufbeuren
- Neu verlegtes Premiumlaminat in allen Räumen
- Neue Türzargen und Türen
- Neue Schalter und Steckdosen

DACHGESCHOSS:

- Wohnfläche 38 m²
- 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
- Dachfenster und zusätzlich zwei große Fenster mit westlicher Ausrichtung

KELLERGECHOSS:

- Wohnfläche 42 m²
- Nutzfläche 20 m²
- Heizraum mit neuer Pelletsheizung und zusätzliche Waschküche
- Separater Zugang von Außen
- Kernsaniertes Badezimmer mit Dusche
- Zwei große, getrennte Zimmer
- Große Fensterflächen in südlicher und westlicher Ausrichtung
- Fliesenbodenbelag

AUSSENBEREICH:

- 730 m² 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

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

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

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	157,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Gartenhütte



Balkonaussicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer Erdgeschoss



Hauptschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer 1. Obergeschoss



Badezimmer 1. Obergeschoss

Exposé - Galerie

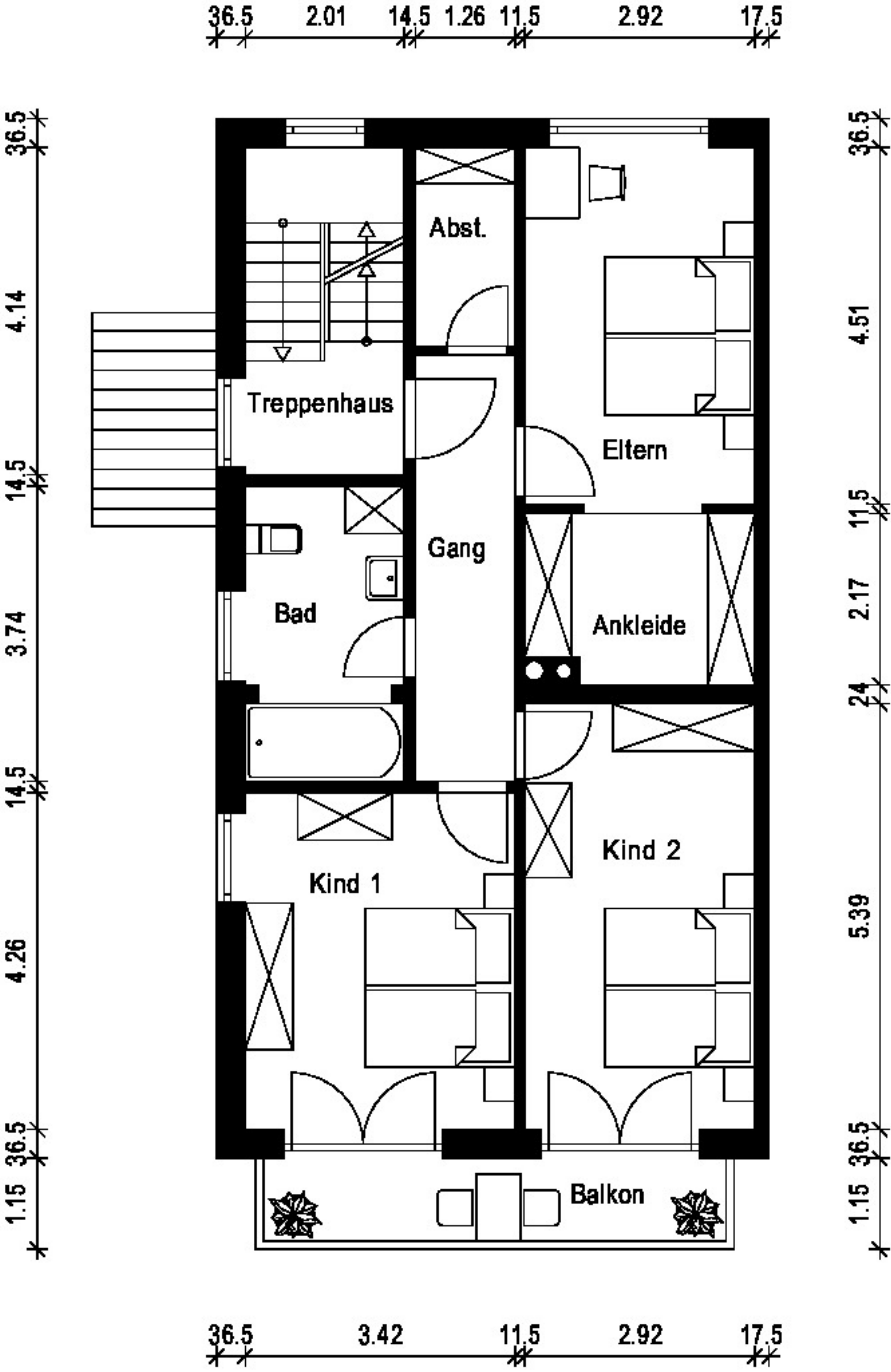


Keller/Gewerbeeinheit



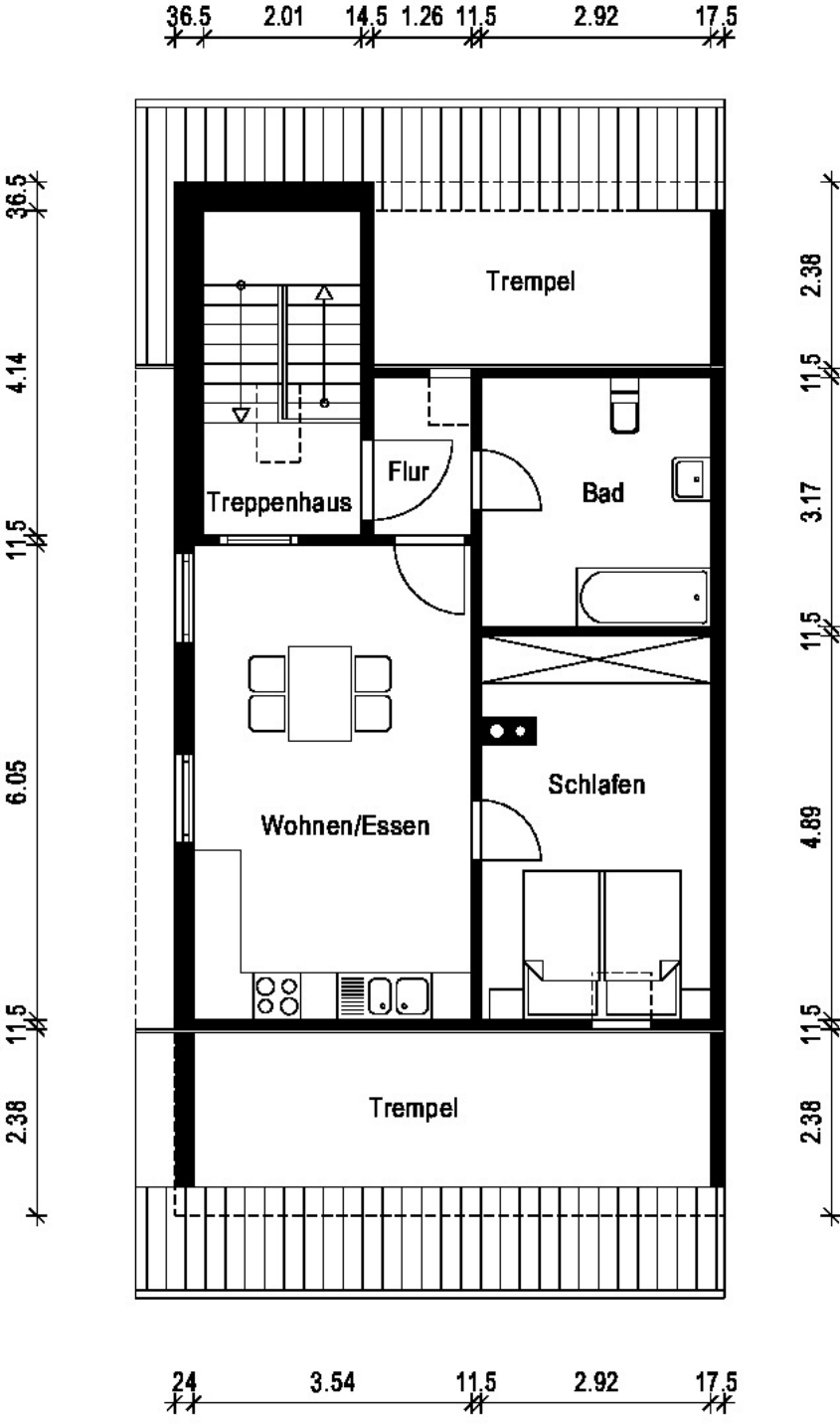
Keller/Gewerbeeinheit

Exposé - Grundrisse



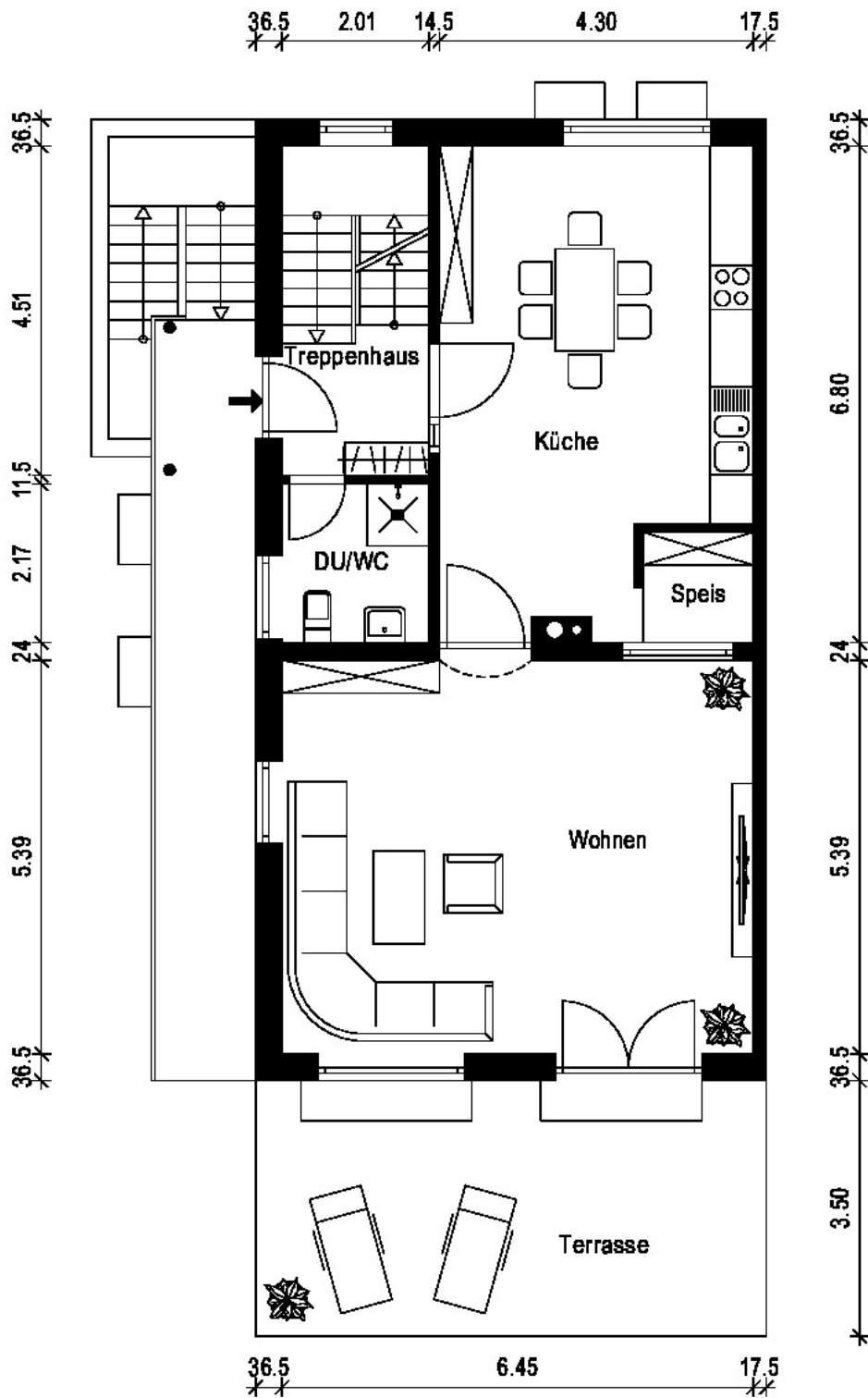
1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



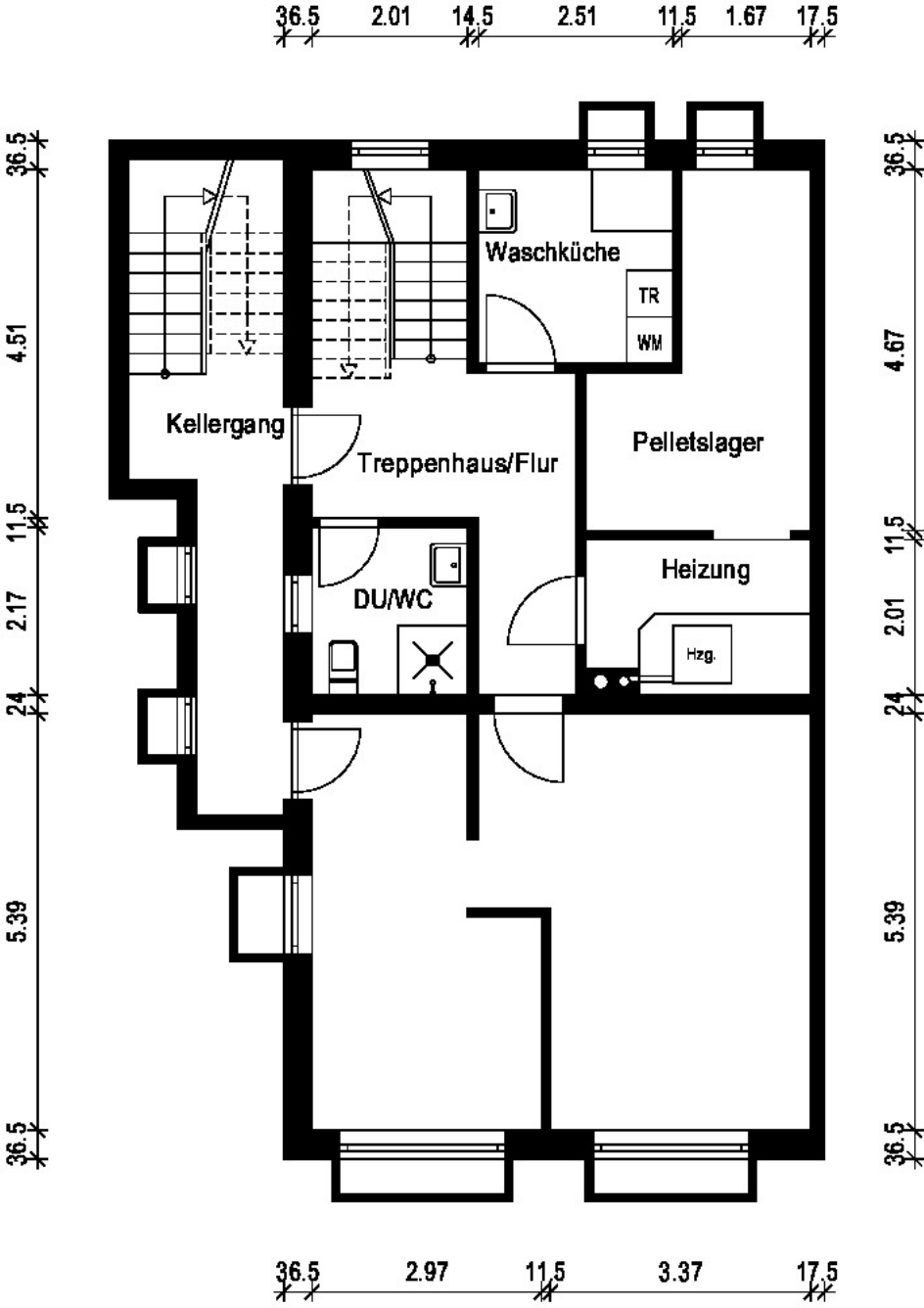
Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss