

# DHH- FAMILIENPARADIES IM FUCHSTAL

## Objektbeschreibung:

DHH mit eigener Anliegerstraße:

Baujahr 1993/ Grund 341 qm/Wohnfläche 153 qm:

EG, OG und Dachgeschoß, voll unterkellert.

Inzwischen haben wir Fernwärmeanschluss. Für den Umbau steht ein hiesiger Handwerker bereit.

Im Erdgeschoß betritt man das 30qm große Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse über 2 große Schiebetüren und geht weiter in einen überschaubar großen Garten. Gleich neben der Haustür befindet sich ein kleines Gäste-WC. Die Küche wurde 2002 mit einem 18qm großen Esszimmer vom Erbauer des Hauses fachgerecht erweitert. Dieser Raum ist halbhoch abgemauert mit rundum laufenden, qualitativ sehr hochwertigen Fenstern, so dass man das ganze Jahr über von früh bis spät die Sonne in einem angenehmen Raumklima genießen kann.

Im ersten Stock befindet sich das 2021 renovierte und mit einem ebenerdig begehbarem Duschaum ausgestattete, großzügige Bad. Zwei weitere Zimmer mit je 15qm können flexibel genutzt werden. Stauraum bietet auf diesem Stockwerk ein begehbare Kleiderschrank.

Das Dachgeschoss mit seinem zurückversetzten Balkon gibt den Blick über den ganzen Ort hinweg ins Grüne frei. So kann man einen herrlichen Sonnenuntergang genießen oder auch bei nicht ganz perfektem Wetter im Freien sitzen. Ein kleiner ebenfalls sehr heller Raum wurde vom Hauptraum abgetrennt und dient derzeit als Arbeitszimmer.

Der Keller besteht aus dem Heizungsraum, einem Lagerraum und hat noch einen Hobbyraum mit 20qm, der voll isoliert und beheizbar ist und auch als Rückzugsort geeignet ist.

EINE Garage mit viel Stauraum gehört zum Eigentum.

Ein Energieausweis ist vorhanden.

Stets vom Eigentümer bewohnt - nicht vermietet - frei nach Absprache

**Kaufpreis 539.000 € FIX**



## Ausstattung:

Das im Landhausstil erbaute Haus besticht durch seine solide Bauweise mit 36 cm dicken massiven Ziegelmauern. Auch die Innenwände sind in Ziegelbauweise.

### **Umrüstung auf Fernwärme jederzeit möglich**

- sehr hell mit Ausrichtung nach Südwest
- absolut ruhige Lage mit eigener Anliegerstraße
- freier Blick übers Dorf ins Grüne vom DG aus
- Gäste-WC im EG
- überdachter oberer Balkon
- im EG herrlicher Wohnraum als Erweiterung der Küche
- Kamin besitzt einen weiteren 2-ten Zug, z.B. für einen Kachelofen
- großzügiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- begehbare Kleiderschrank im 1. OG
- Garage

## Lagebeschreibung:

Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, Mittelschule, Apotheke, Ärzte und Zahnärzte, mehrere Supermärkte. Gute Anbindung nach München und in die Berge. Zentral gelegen zwischen den umliegenden Kleinstädten Landsberg, Schongau und Kaufbeuren.