

Exposé

Einfamilienhaus in Üchtelhausen

LANDHAUS mit hoher Qualität und viel Charme



Objekt-Nr. **OM-328513**

Einfamilienhaus

Verkauf: **645.000 €**

97532 Üchtelhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	815,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	240,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	160,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.



LANDHAUS MIT STIL

Einzigartiges Invest- u. Wohnobjekt (Bj. 1975, Wohnfl. 240m², 800m² Grund, 3km nördl. von SW, in Zell, Gemeinde Üchtelhausen,).

Solide Bausubstanz. Ruhige Lage. Seniorengerecht. Großzüg., durchdachter Schnitt auf 3 Etagen.

Einliegerwohnung. 28m² Süd-Dachterrasse u.a., Garten, Garage. Div. umfangr. San.-/ Mod-maßnahmen 2020-22, auch Garage innen, und Garagendach. DG ausbaubar.

Privat. 712.000€. Email: fab40@gmx.de

Hauseingang von der Straße – EG mit Einliegerwhg (ca. 60m², gr. Schlafzimmer mit Fenstern zur



Straße, gr. Wohnzi. mit eig. Terrasse - Richtung Südost, Küche, gr. Flurbereich, Bad mit WC). Im EG befinden sich außerdem eine Waschküche, ein Vorratsraum, sowie der Heizungs- und Ölkeller). Von der Waschküche gelangt man in die Garage (und umgekehrt...), sowie über den Innenhof nach oben in den Garten. 2019 Komplettrenovierung der Einliegerwohnung inkl. Badsanierung (barrierefreie Dusche, Fußbodenheizung), 2022 Ausstattung mit wärmedämmenden, witterungsbeständigen Kunststofffenstern und Terrassentür.

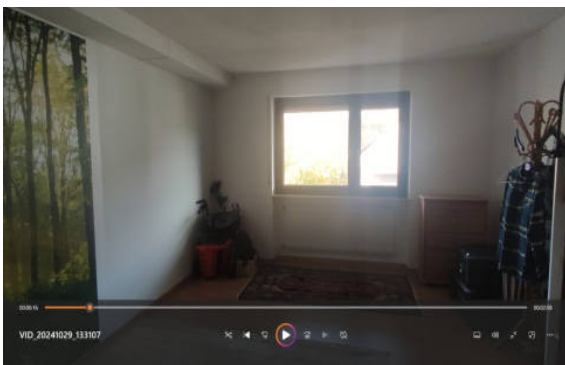
Der Vorgarten wurde 2019 von einer Gartenbaufirma neu gestaltet und zur Straße hin mit einer dekorativen Trockenmauer aus Natursteinen versehen.



Eingangsbereich



Einliegerwohnung, Terrasse



Einliegerwohnung: Schlafzimmer



Einliegerwohnung: Bad, saniert



Einliegerwohnung: gr. Zimmer & Küche

Durch das komplett mit „Naturmarmor“ und Kellenputz gestaltete Treppenhaus gelangt man in die erste Etage in die Hauptwohnung (ca. 110m²). Vom ca. 40m² großen Wohnbereich mit offenem Kamin gelangt man durch eine breite Schiebe-Glastür (Foto) ebenerdig hinaus auf die große Terrasse (mit Pergola) und in den gepflegten Garten.





Esszimmer und Küche bilden eine Einheit - mit einer Schiebetür aus Butzensglas dazwischen.

Eine solche Tür trennt auch Ess- und Wohnzimmer.



Links: Küche. Durchgang zum Esszimmer.

Unten: Der ca. 16m² große sonnige Küchenbalkon (nach Südost) ist gleichermaßen praktisch und gemütlich, und vielfältig nutzbar.



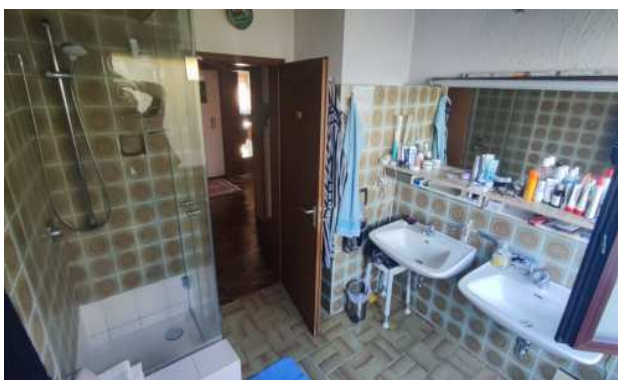


Abgetrennt vom Wohnbereich befinden sich -mit eigenem Flur- zwei Schlaf-/ bzw. Arbeitszimmer (14m², 22m²), ein ca. 6m² großes Bad, sowie ein separates WC).
 2022 wurde diese Etage komplett mit wärmedämmenden, witterungsbeständigen Kunststofffenstern und Terrassen-/Balkontüren ausgestattet.



1.OG, kl. Zi (15m²)
 mit Blick in den Garten

Unten: Bad 1.OG, ca. 6m².
 Bad & WC wurden ebenfalls erst kürzlich seniorengerecht umgebaut (ebenerdiger Duschzugang, bzw. erhöhtes WC).





Das Dachgeschoss ist quasi ein großer Raum von ca. 55m², lediglich getrennt durch eine mittige 1,20m hohe Mauer mit Raumteiler. Ein separater Raum (ca. 14m²) kann als Bad ausgebaut werden. Platz für eine kleine Küche ist ebenfalls vorhanden.



Das Highlight ist zweifellos die ca 30m² große Süd-Dachterrasse. Auch hier sind vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten denkbar.

Das 800m² große Grundstück hat lediglich einen direkten Nachbarn. Besonders wertvoll ist die Westrichtung, in welche sich der Garten lang erstreckt, und die (Richtung untergehende Sonne) unverbaubar ist.

Die Nachbarschaft schätzt die ruhige Lage, die auch an/auf der Straße gegeben ist - nur Anliegerverkehr (kein Durchgangsverkehr) wegen Sackgasse.

Die Garage ist mit einem elektr. Tor (mit FB) ausgestattet – im „hinteren“ Teil befindet sich ein weiterer, separater Raum, der z.B. als Werkstatt o.ä. Genutzt werden kann. Von hier aus gelangt man über den Innenhof in die Waschküche, die somit ein Hintereingang zur Einliegerwohnung ist.

Der Garten wurde in den letzten Jahren durchgehend von Fachpersonal gepflegt, und teils auch neu gestaltet. Zur allgemeinen Sicherheit wurden auch Baumfällarbeiten durchgeführt.