



AK IMMOBILIEN

Ein gemütliches Zuhause für eine Familie – die zutreffendste Beschreibung für diese Doppelhaushälfte im **Almersweg**.

Das wichtigste zuerst - Lage Lage Lage

Ruhige Lage – Die Wohngegend der „Bergstraßennamen“ ist geprägt von verwinkelten Straßen mit vorwiegend Anwohnerverkehr. Zudem liegt die hier angebotene Doppelhaushälfte am Ende einer kleinen privaten Sackgasse - ideal für Familien mit Kindern!

Lage mit hohem Freizeitwert – Der Gilchinger Baggersee ist in wenigen Minuten erreichbar, das weitläufige Wald- und Wiesengebiet des Wild- & Görbelmooses lädt zu sportlicher Aktivität ein und die Erreichbarkeit von Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß und mit dem Rad gut gegeben.

Der Garten ist nach Ost-Süd-West ausgerichtet und bietet Gartenfreunden & Kindern genügend Platz zur kreativen Entfaltung.

Der Objektzustand ist als gepflegt zu bezeichnen. Bäder und Fenster sind original aus dem Baujahr 1993. Die Heizung wurde im Jahr 2017 erneuert.

Grundstück:	423 m² (Grundstück Haus, Garten, Garage und Verkehrsfläche auf Fl.Nr. 1440/167) zzgl. 1/8 Anteil an Zufahrt Fl.Nr. 1440/2 mit 167 m ²
Wohnfläche:	ca. 126 m²
Baujahr:	1993
Heizung:	Gaszentralheizung Bj. 2017, Heizkörper
Energieausweis:	Endenergieverbrauch Klasse D – 125,4 kWh/(m ² xa)
Böden:	Wohn- & Schlafzimmer = Laminat Treppe = Naturstein Dachgeschoss = Teppich
Garage:	1 Einzelgarage sowie Stellplatz daneben
Kaufpreis:	€ 950.000,--
Provision:	Die vom Käufer zu bezahlende Vermittlungscourtage beträgt 2% des Kaufpreises zzgl. der jeweils geltenden MwSt..

Für Fragen, die Ihnen dieses Exposé noch nicht beantworten konnte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie uns unter der Rufnummer

0171-8001002

Ihr Ansprechpartner ist Alexander Krusemeyer