

GENERATIONENHAUS

mit beeindruckendem Grundstück - 1.103 m²



Objekt Nr. 2024-TK-1969

86473 Ziemetshausen



EXCELLENCE

Maklerhaus

www.excellence-maklerhaus.de

®

Lage

Ziemetshausen ist eine Gemeinde im Landkreis Günzburg in Bayern, Deutschland. Die Gemeinde liegt etwa 20 Kilometer südlich von Günzburg und ungefähr 30 Kilometer von Augsburg entfernt. Die Region zeichnet sich durch eine ländliche Umgebung mit viel Grün und landwirtschaftlichen Flächen aus.

Die Gemeinde Ziemetshausen bietet eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Geschäften, Schulen, und Freizeiteinrichtungen. Ein neuer Kindergarten liegt gleich um die Ecke in unmittelbarer Nähe.

In der Nähe des Standorts befindet sich auch ein öffentlicher Park, der zu Spaziergängen und Erholung einlädt. Zudem befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Restaurants vor Ort.

Die Verkehrsanbindung ist gut, da Ziemetshausen an die Bundesstraße B300 (Ziemetshausen/Augsburg) angebunden ist, die eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Autobahnen bietet. Im Kürze sind Sie in Augsburg (30km), München (100 km), Krumbach (16 km), Günzburg (35 km), Ulm (55 km) und Stuttgart (125 km).

Die ersten Eindrücke...



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Familienparadies! Dieses liebevoll gestaltete Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1991 bietet Ihnen und Ihren Liebsten auf ca. 141 m² Wohnfläche reichlich Platz für eine individuelle Lebensgestaltung, welche im Besonderen für Familien und Generationen geeignet ist. Mit einem großzügigen Grundstück von 1.103 m², können Sie sich hier Ihren Traum vom Eigenheim erfüllen.

Schon bevor Sie das Haus betreten, empfängt Sie ein liebevoll gestalteter Eingangsbereich, welcher, passend zu der Terrasse in mediterranem Stil aufwendig ca. 2020/2021 in Szene gesetzt wurde.

Im Haus selbst, gelangen Sie durch den Flur direkt in das Herzstück des Hauses. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer im Erdgeschoss, das mit seinen großen Fenstern und dem gemütlichen WAMSLER Kachelofen eine warme Atmosphäre schafft versprüht mit seiner offenen Grundrissgestaltung eine gewisse Leichtigkeit und Moderne. So wie man es heutzutage liebt!

Von hier aus gelangen Sie zur traumhaften, im mediterranen Stil gestalteten Terrasse.

Genießen Sie hier, besonders an den warmen Sommertagen, die Zeit mit Familie und Freunden. Nicht nur ein perfekter Platz für gesellige Grillabende sondern auch zum Abschalten ein perfekter Ort zum herunterkommen und die Zeit mit seinen Lieblingemenschen zu verbringen. Der Garten selbst ist eine wahre Oase, sorgfältig angelegt und einfach zu pflegen, sodass Sie mehr Zeit für die schönen Dinge haben. Dies ist auch für Ihre Kinder die ideale Grundlage, um hier behütet aufzuwachsen, mit allen Möglichkeiten für Spielgeräte & Co. Ob es in absehbarer Zeit sogar einen eigenen Pool geben wird oder vieles mehr!? - darüber entscheiden Sie ganz allein. Schön wenn man die Möglichkeiten hierfür hat!

Innenliegend finden Sie die praktische Einbauküche, wo Sie Ihren Liebsten leckere Gerichte zaubern können. Durch den offen gestalteten Bereich gelangen Sie von hier auch gleich in den Essbereich vor dem Erker, welcher Ihnen einen schönen Ausblick ins Grün bietet.

Ein paar Schritte weiter bietet Ihnen das Badezimmer mit Dusche und Wanne die täglichen Nutzungsmöglichkeiten, um entspannt und in einem guten Gefühl in den Tag zu starten. Gleich daneben befindet sich ein Zimmer, welches sowohl als Büro, als auch als Kinderzimmer beste räumliche Bedingungen bietet.

Auch den Erwachsenen liefert diese Etage ein schönes und großes Zimmer zum Schlafen. Dieses wurde in der Vergangenheit als Esszimmer genutzt und erklärt somit den offenen Bereich zwischen diesem und dem des Wohnzimmers.

Die großzügige und vielseitig nutzbare obere Etage im Haus bietet eine ideale Lösung für Familien, die zusätzlichen Raum benötigen, oder für jene, die ein Generationenhaus schaffen möchten. Diese Ebene besteht aus zwei hellen Zimmern, einem sonnigen Westbalkon, einer ausgestatteten Küche, einem modernen Bad mit Dusche sowie einem praktischen Abstellraum. Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich die Wohnung sowohl zur Integration in das bestehende Familienhaus als auch als eigenständige Wohneinheit.

FAMILIENERWEITERUNG - Nutzen Sie diese Etage als Erweiterung des Wohnraums für Ihre Familie. Sie können die zusätzlichen Zimmer beispielsweise als Schlafzimmer, Home-Office oder Spielzimmer einrichten. Durch die interne Verbindung bleibt die Familie nah beieinander, während gleichzeitig jeder mehr Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten erhält.

GENERATIONENHAUS - Die Wohnung eignet sich perfekt für die Unterbringung von Eltern, Großeltern oder anderen Familienmitgliedern. Hier können die älteren Generationen komfortabel und selbstständig leben, während sie gleichzeitig nah bei ihren Liebsten sind. Die getrennte Wohnfläche schafft Unabhängigkeit, während der familiäre Zusammenhalt gestärkt wird.

VERMIETUNG - Alternativ bietet sich diese Wohnung auch zur Vermietung an. Mit ihrer separaten Aufteilung und eigenem Zugang ist sie eine attraktive Option für Mieter, sei es als langfristiges Mietobjekt oder als Ferienwohnung. Der Balkon und die praktische Raumaufteilung bieten Wohnkomfort auf hohem Niveau.



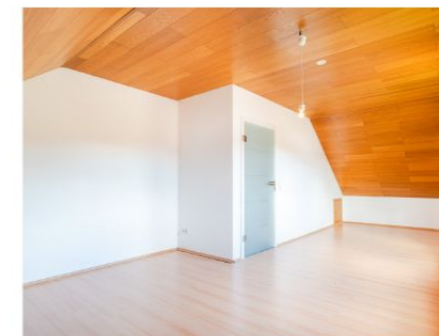
360-Grad-Rundgang ansehen:

<https://tour.ogulo.com/xLUR>



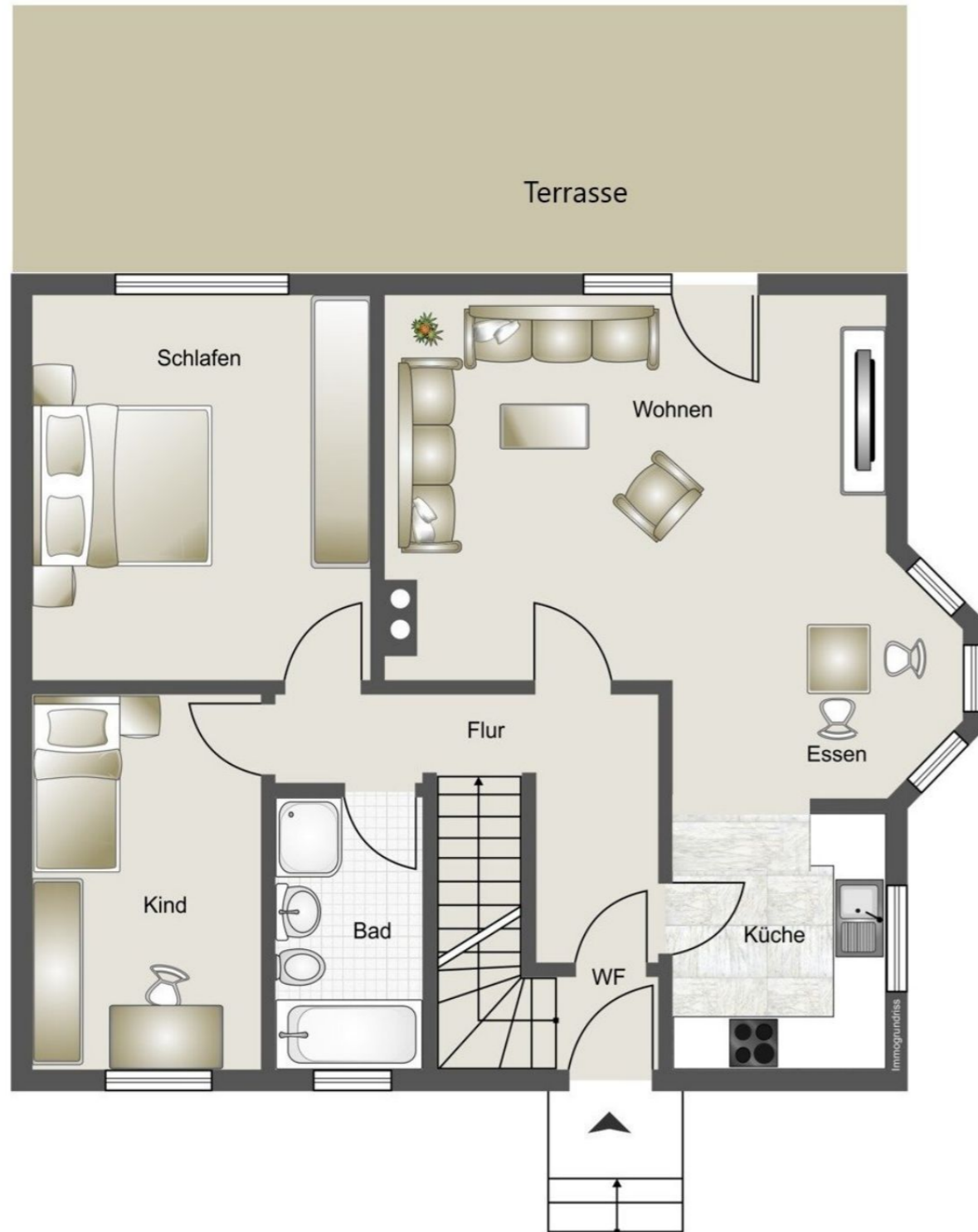
Weitere Daten und Fakten:

- # Baujahr 1991
- # Wohnfläche ca. 141 m²
- # 5,5 Zimmer
- # Grundstück 1103 m²
- # Zweifamilienhaus
- # LUX-Fertighaus (Holz)
- # voll unterkellert
- # zweifachverglaste Holzfenster
- # Südseite EG, neue Kunststofffenster
- # Laminat, Fliesen
- # große Terrasse im mediterranen Stil 2020/2021
- # Einbauküche
- # WAMSLER Kachelofen 9 kW
- # Ölzentralheizung Buderus
- # Energieausweis mit 51,1 kWh
- # Balkon
- # Sauna
- # Solaranlage, 2 Paneelen 4,16 m²
- # Warmwasserspeicher
- # Satellitenanlage mit 4 Ports
- # eingezäuntes Grundstück
- # Gartenhaus mit Bodenplatte
- # überdachter Freisitz
- # Einzelgarage
- # 3 Stellplätze, auch für Wohnmobil/-wagen geeignet



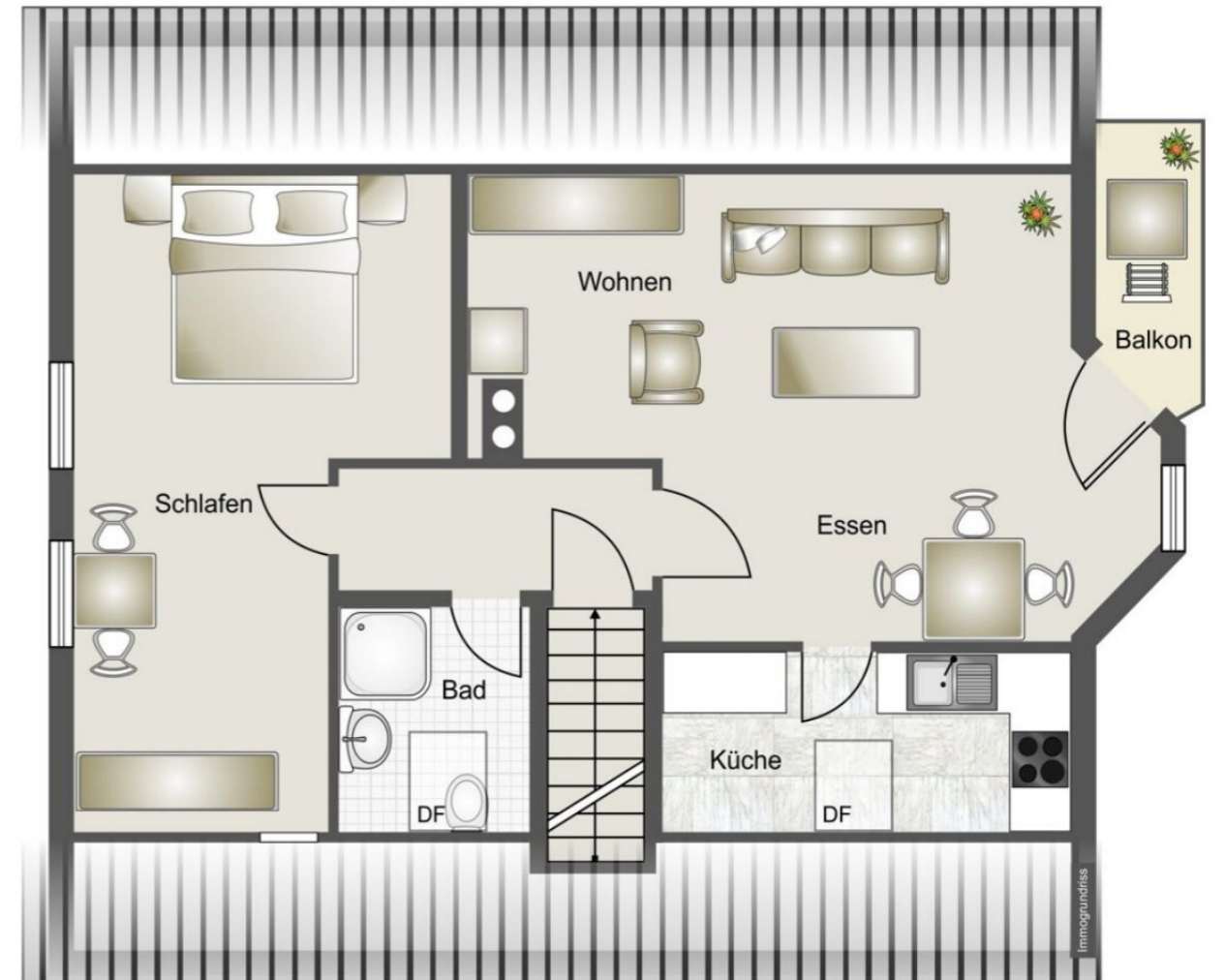
Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Dachgeschoss



EIN TRAUM WIRD WAHR



Ihr Ansprechpartner

Thorsten Kunder



EXCELLENCE
Maklerhaus

®

Thorsten Kunder

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Telefon: 08221-200540
Mobiltelefon: 0176-31 05 81 58
E-Mail: t.kunder@excellence-maklerhaus.de
Webseite: www.excellence-maklerhaus.de

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

