



OBJEKT 622

EINZIEHEN & GENIESSEN! EFH MIT DOPPELGARAGE, TERRASSE UND SCHÖNEM GARTEN IN ATTENHAUSEN!

KAUFPREIS: 350.000,00 €

86381 KRUMBACH (SCHWABEN)

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

Eckdaten

| | |
|---------------------------|---|
| Baujahr: | 1985 |
| Zimmer: | 5 |
| Wohnfläche: | ca. 155,29 m ² |
| Grundstücksfläche: | ca. 823 m ² |
| Nutzfläche: | ca. 169,44 m ² |
| Kellerfläche: | ca. 74,64 m ² |
| Denkmalschutzobjekt: | Nein |
| Verfügbar ab: | AB SOFORT ZU KAUFEN! AUSZUG KANN FLEXIBEL ERFOLGEN! |
| Heizungsart: | Fernwärme |
| Etagenanzahl: | 2 |
| Letzte Modernisierung: | 2011 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Qualität der Ausstattung: | Normal |
| Bodenbelag: | Fliesen, Beton, Vinyl, Dielen |
| Einbauküche vorhanden: | Ja |
| Ausstattung Bad: | Badewanne, Dusche, Fenster |
| Badezimmer: | 1 |
| Gäste-WC vorhanden: | Ja |
| Anzahl separater WCs: | 1 |
| Keller: | Ja |
| Garagenanzahl: | 1 |
| Stellplatzanzahl: | 2 |
| Stellplatztyp: | Garage |
| Balkon vorhanden: | Ja |
| Anzahl Balkone: | 1 |
| Terrasse vorhanden: | Ja |
| Schlafzimmer: | 3 |
| Vermietet: | Nein |

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
 Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
 info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Befuerung/Energieträger: | Fernwärme |
| Energieausweis: | Vorhanden |
| Energieausweistyp: | Bedarfsausweis |
| Energieeffizienzklasse: | D |
| Energiekennwert: | 112,28 kWh/(m ² *a) |
| Energie mit Warmwasser: | Ja |

Kaufpreis

350.000,00 €

Käuferprovision

3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt.. inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Die Provision ist nach der notariellen Beurkundung zur Zahlung fällig.

Ansprechpartner

Georg Schlachter
T: +49 8282 6209981
info@immo-zent.de

Objektbeschreibung

Willkommen in der Pfarrer-Jäckle-Straße 10 in Attenhausen, einem ruhigen Ortsteil von Krumbach (Schwaben). Die Immobilie befindet sich in gewachsener Wohnlage und überzeugt durch eine sehr praktische Raumaufteilung, einen gepflegten Gesamtzustand sowie ein vielseitig nutzbares Grundstück.

Erstmalig stand auf dem Grundstück ein Haus aus dem Jahr 1932. Im Jahr 1985 erfolgte ein Abbruch mit anschließendem Neuaufbau des Wohnhauses. Seitdem wurde die Immobilie kontinuierlich instand gehalten und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Erdgeschoss – Funktional und hell gestaltet:

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

Der überdachte Eingangsbereich führt in die Diele mit anschließendem Flur, von dem aus sämtliche Räume des Erdgeschosses erreichbar sind.

Die Küche ist mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Arbeits- und Stellfläche. Das separate Esszimmer ist sowohl von der Küche als auch vom Flur aus zugänglich und eignet sich gut für gemeinsame Mahlzeiten oder Einladungen im Familien- und Freundeskreis. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene sinnvoll.

Das Wohnzimmer verfügt über mehr als 27 m² Wohnfläche und bietet direkten Zugang zur rund 25 m² großen Terrasse mit Ost- und Südausrichtung. Von hier aus gelangen Sie in den Garten. Die Verbindung von Wohnbereich, Terrasse und Außenfläche schafft eine angenehme Erweiterung des Wohnraums.

Dachgeschoss – Private Rückzugsbereiche

Im Dachgeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Sie bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet und funktional gestaltet.

Kellergeschoss – Zusätzliche Nutzflächen

Das Kellergeschoss umfasst zwei Lagerräume, den Heizraum sowie eine Waschküche mit integrierter Dusche. Die Fernwärmeversorgung wurde 2011 installiert; ergänzend ist eine Holzofenheizung vorhanden. Ein separater Außenzugang ermöglicht einen direkten Zugang in das Untergeschoss. Insgesamt bietet diese Ebene vielseitige Nutz- und Abstellmöglichkeiten.

Außenbereich – Gepflegtes Grundstück mit Zusatzflächen

Das Grundstück ist großzügig angelegt und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Ein gepflastertes Roundel kann beispielsweise als Standort für einen Pool dienen. Ein Gewächshaus steht für gärtnerische Aktivitäten zur Verfügung. Zusätzlich befinden sich eine Laube (auch als Werkstatt nutzbar) sowie ein Gartenhaus mit Veranda und Stromanschluss auf dem Grundstück.

Die im Jahr 1991 errichtete Doppelgarage verfügt über elektrische Tore, Zahlencode sowie einen Starkstromanschluss. Im begehbaren Dachspitz der Garage steht zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Immobilie mit solider Bausubstanz, praktischer Raumaufteilung und einem vielseitig nutzbaren Außenbereich in ruhiger Wohnlage.

Hier kann man sofort los leben!

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Attenhausen, einem beliebten Ortsteil von Krumbach (Schwaben). Das Wohngebiet ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie die umliegende Natur sowie den großen Spielplatz am Schulplatz – ideal für Familien und Naturliebhaber.

Die Stadt Krumbach (Schwaben) erreichen Sie in weniger als 5 Minuten mit dem Auto. Dort finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- * Apotheken
- * Banken
- * Ärzte
- * Bäckereien
- * Restaurants und Lokale
- * Schulen aller Bildungszweige
- * Kindergärten und Krippen
- * Einkaufsmärkte (u. a. EDEKA, Norma, Müller)
- * Tankstellen
- * Bahnhof

Allgemein:

Krumbach ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Günzburg und überzeugt durch eine gute Infrastruktur sowie eine attraktive Lage im südlichen Teil des Landkreises.

Ausstattung

- * sehr gepflegter Gesamtzustand
- * Wohnhaus Baujahr 1985 (Abriss und Neubau)
- * Baujahr-Doppelgarage 1991
- * Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- * drei Schlafzimmer
- * sep. Esszimmer
- * sep. WC im EG
- * Rollläden vorhanden
- * über 27 m² großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- * über 25 m² Terrasse (Ost-/Südausrichtung)
- * Balkon mit schönem Blick
- * Hauptbadezimmer im Dachgeschoss mit Gaube, Wanne, Dusche, Fenster, WC und Waschbecken
- * Fernwärmeheizanschluss aus 2011
- * zusätzlicher Holzofen kann angeschlossen werden
- * Waschküche mit Dusche im Keller
- * Außenzugang zum Keller
- * Laube oder Werkstatt vorhanden
- * Doppelgarage mit elektrischen Toren, Zahlencode und Starkstrom
- * Gartenhaus mit Veranda und Stromanschluss
- * gepflastertes Pool-Roundel
- * Gewächshaus
- * Kamin und Gaube sind in Blech eingefasst
- * alle wichtigen Planunterlagen vorhanden
- * sehr sparsam im Energieverbrauch

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

Sonstiges

Alle wichtigen Unterlagen zur Immobilie wurden sorgfältig aufbereitet und können auf Wunsch eingesehen werden.

Selbstverständlich präsentieren wir Ihnen dieses schöne Zuhause gerne im Rahmen einer individuellen Einzelbesichtigung.

Anschrift der Immobilie:

Pfarrer-Jäckle-Straße 10, 86381 Krumbach (Schwaben)

Wir freuen uns sehr auf Ihre Anfrage.



blickgeschützte Terrasse



Doppelgarage mit elekt. Toren, Zahlencode

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Platz für zwei Autos



blickgeschützter Garten

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Der Garten hat viel zu bieten!



Gewächshaus und gepflastertes Pool-Roundel

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Zugang zum Gartenhaus

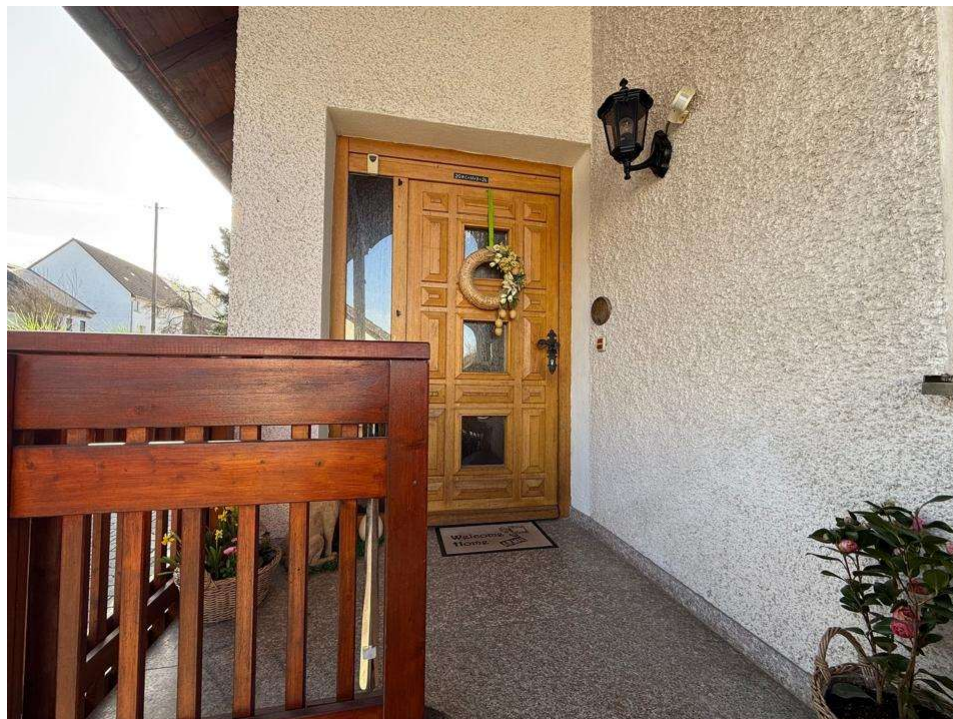


Gartenhaus mit Veranda

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



überdachter Eingangsbereich



Flur

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



helle Küche



inkl. Elektrogeräte

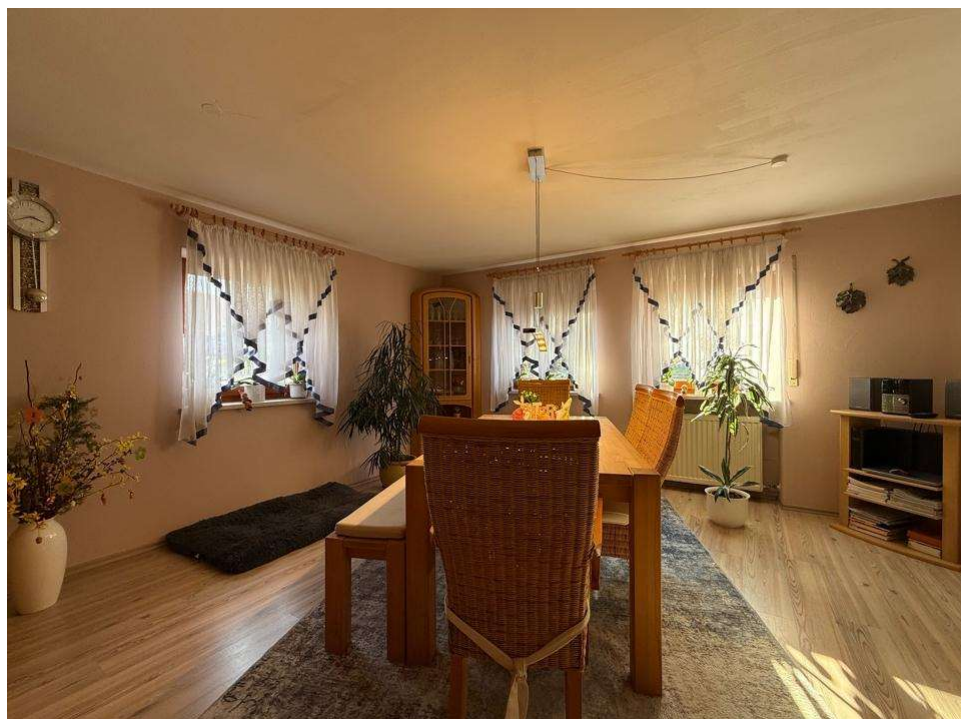
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



genügend Arbeits- und Stellfläche

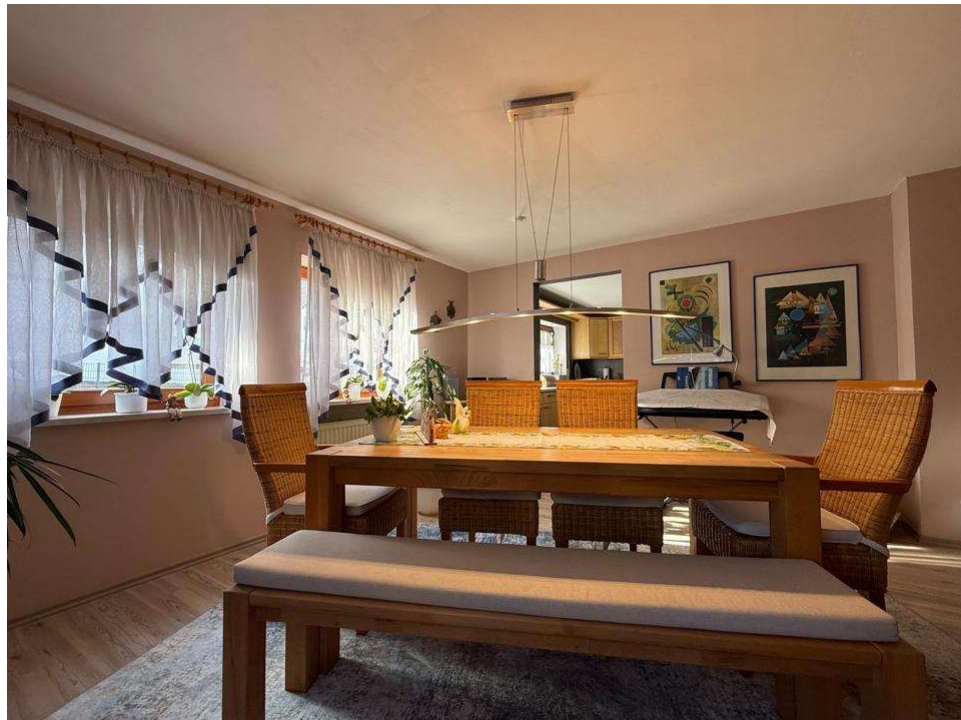


sep. Esszimmer

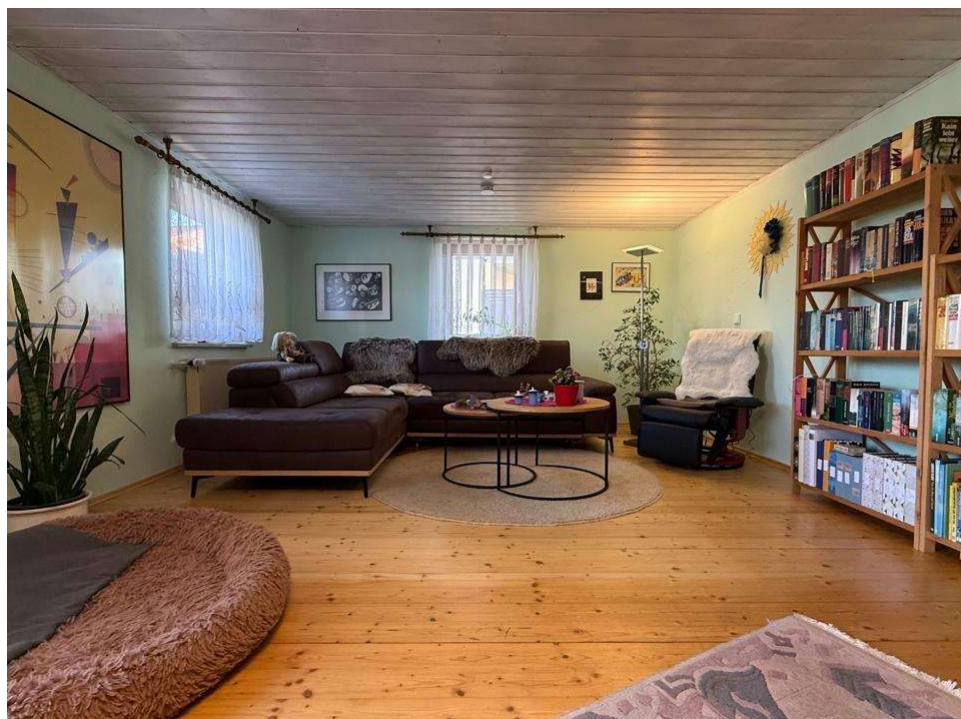
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Zugang zur Küche



Wohnzimmer

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



direkter Zugang zur Terrasse

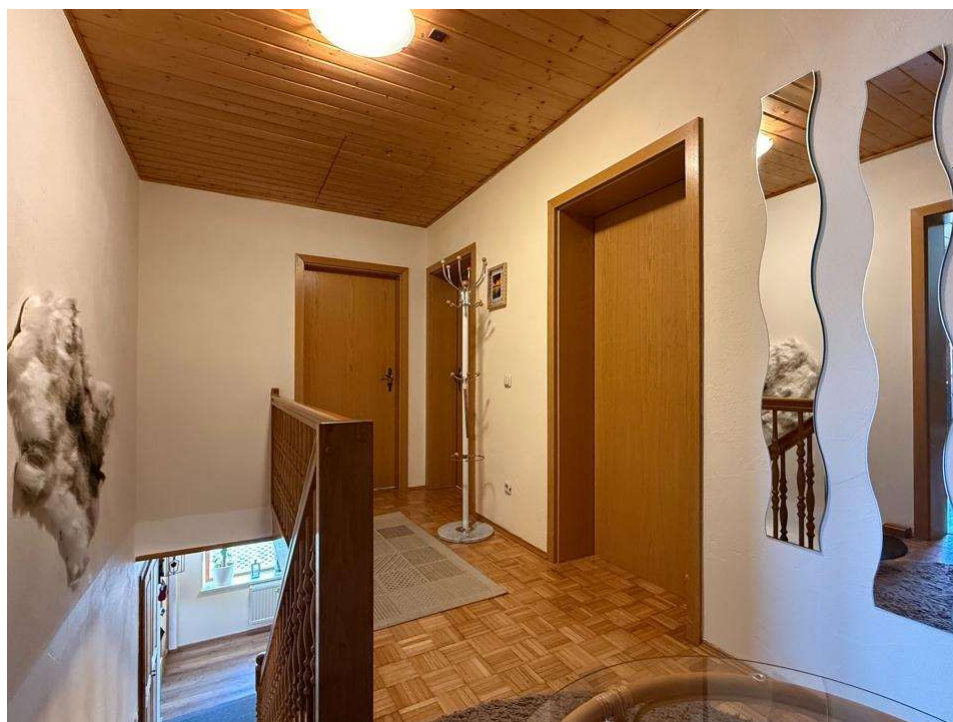


Gäste-WC

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Flur im DG

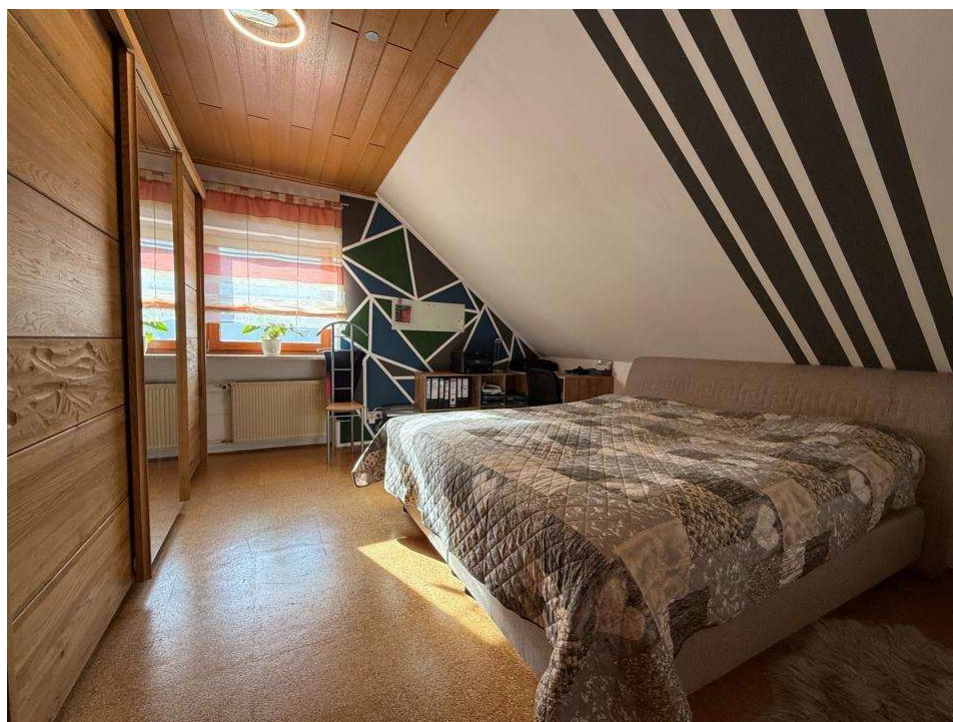


Zugang zu dem Zimmer

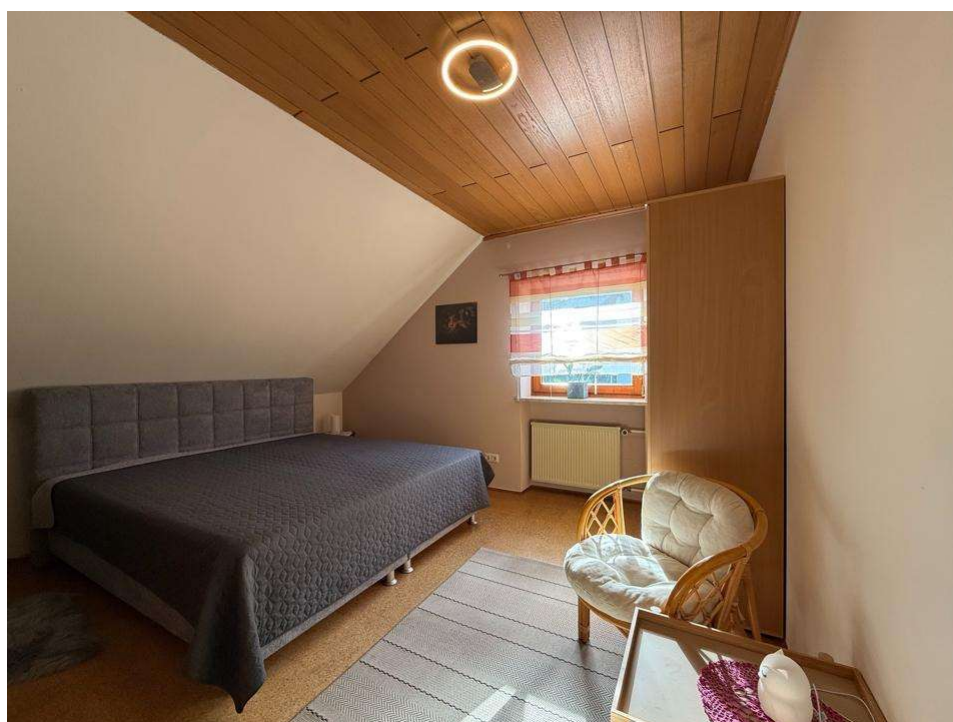
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Schlafzimmer 1 von 3



Schlafzimmer 2 von 3

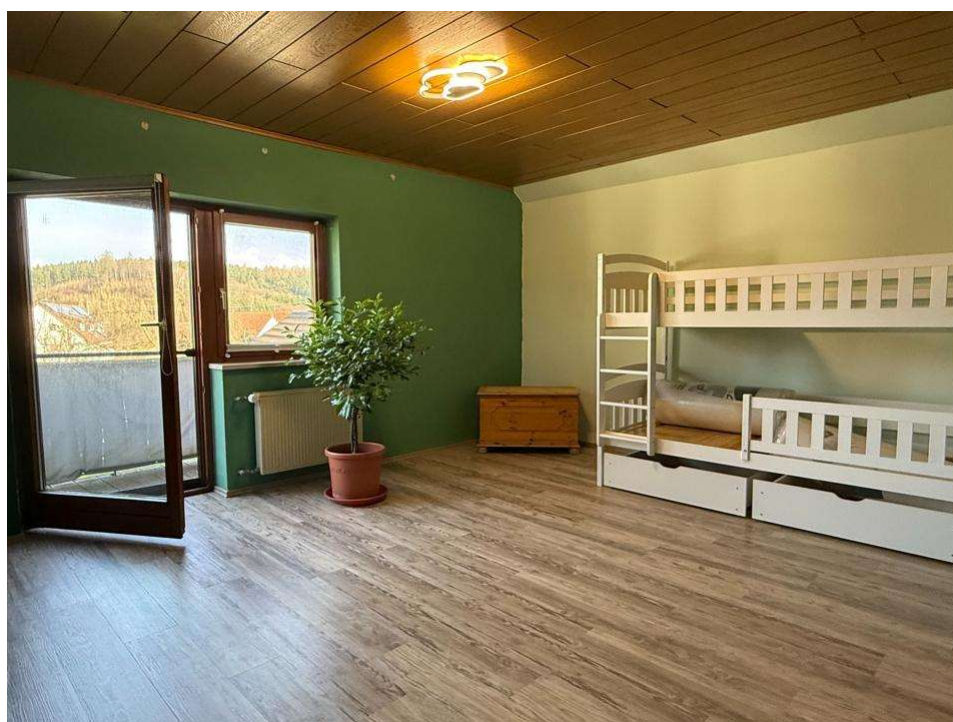
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Schlafzimmer 3 von 3



Zugang zum Balkon

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Blick vom Balkon



Bad mit Dusche und WC

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Badewanne, Waschbecken und Fenster

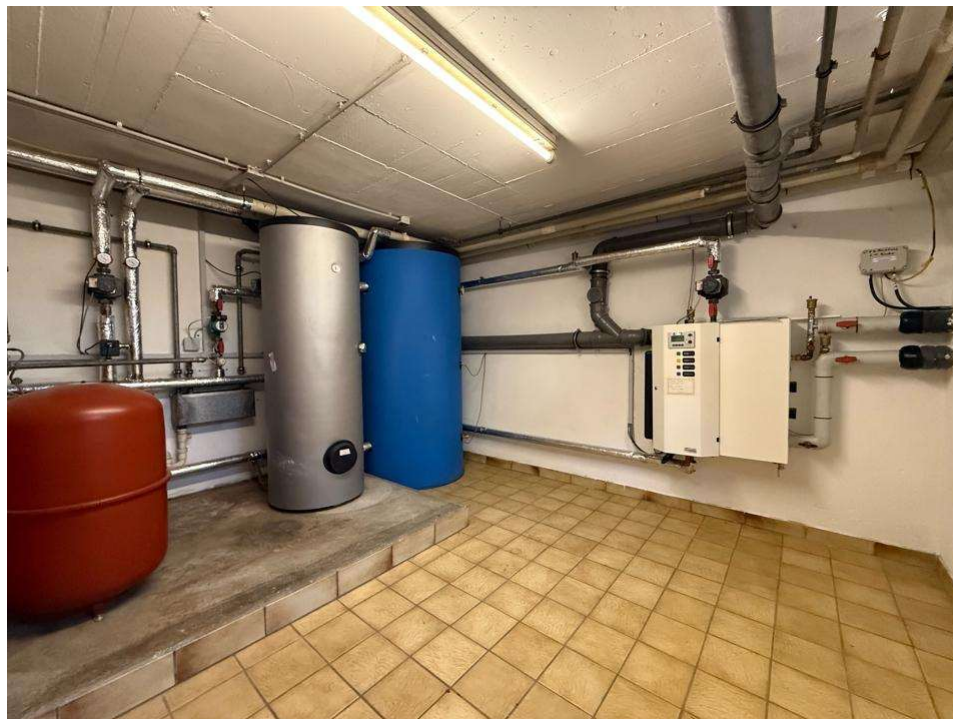


Vorratsraum mit zus. Lagerfläche

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Fernwärmeversorgung sowie Holzofenheizung



Waschraum inkl. Dusche

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Blick von der Terrasse



zus. Lagerplatz

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Außenansicht Doppelgarage

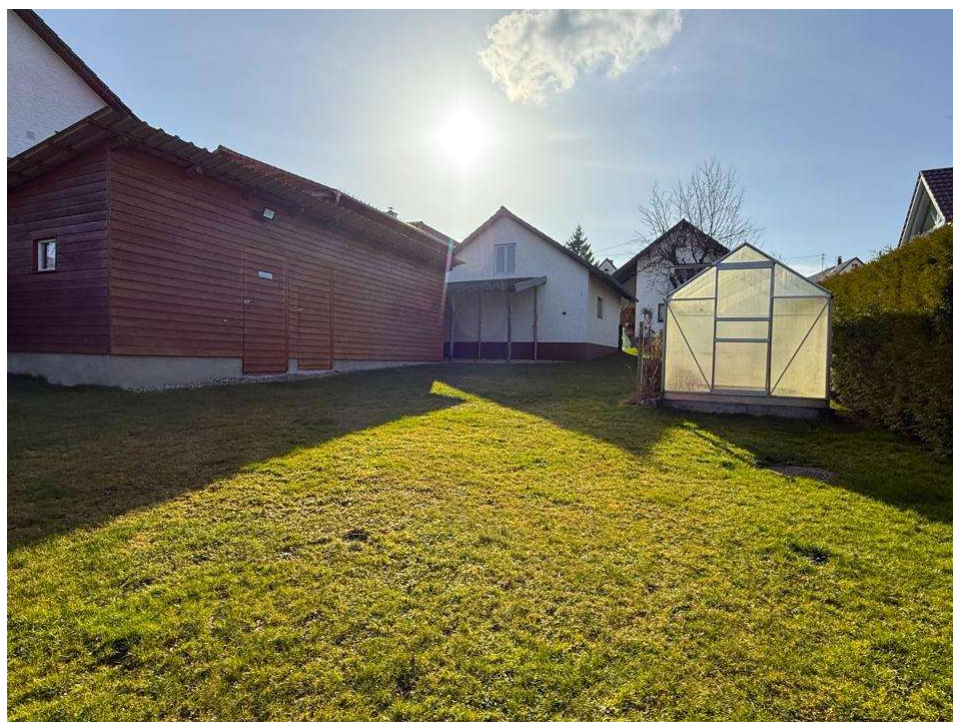


schöner Garten

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Gartenansicht 1



Gartenansicht 2

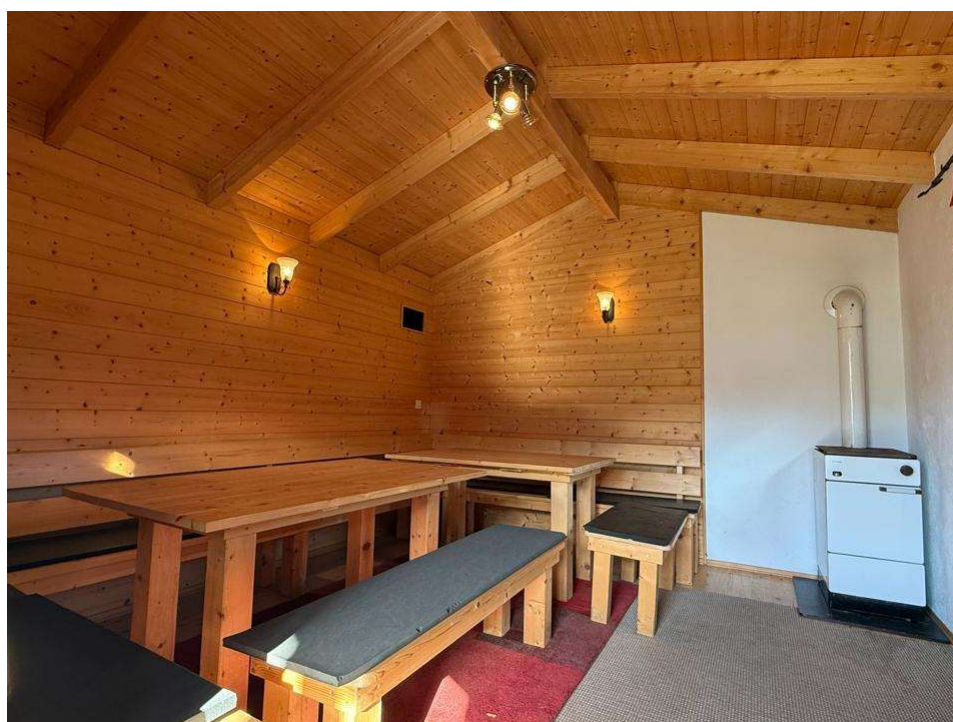
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



sehr schönes Gartenhaus

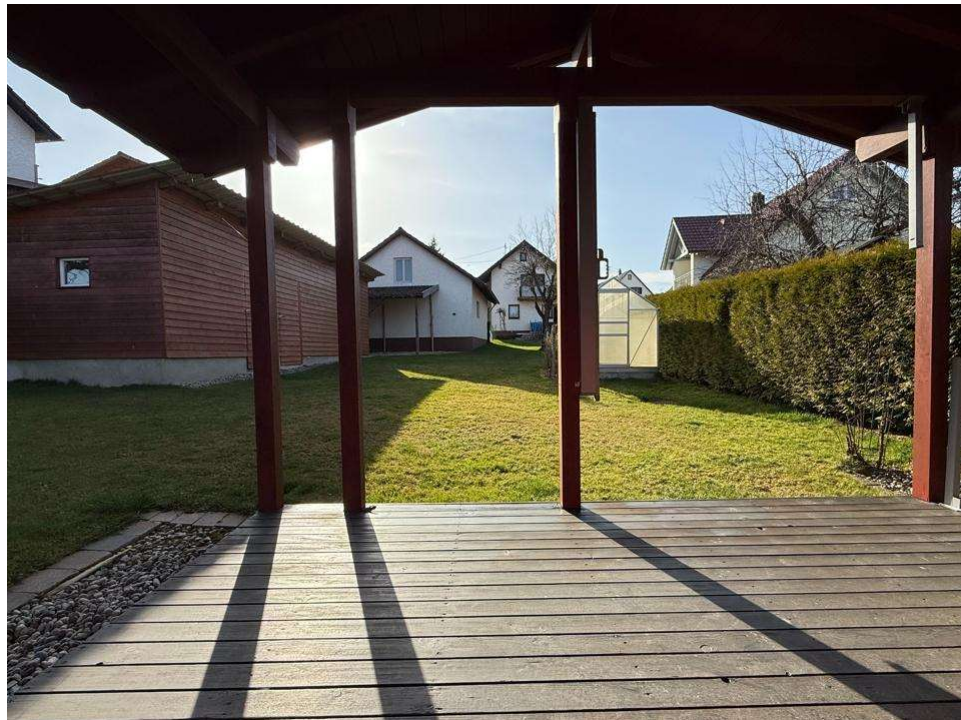


gemütlicher Innenbereich

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Blick aus dem Gartenhaus

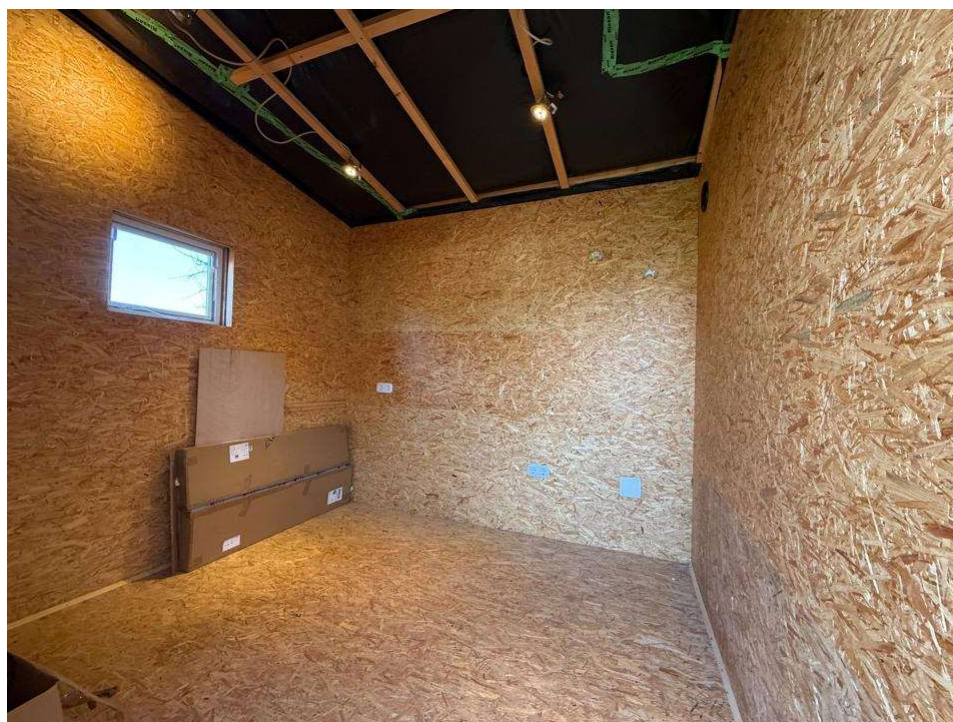


Gartenlaube

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Werkstatt



EIN ZUHAUSE!

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Zugang zur Immobilie

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



3D-Lageplan des Grundstücks mit allen Gebäuden

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



3D-Grundriss EG mit Einrichtungsvorschlag

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

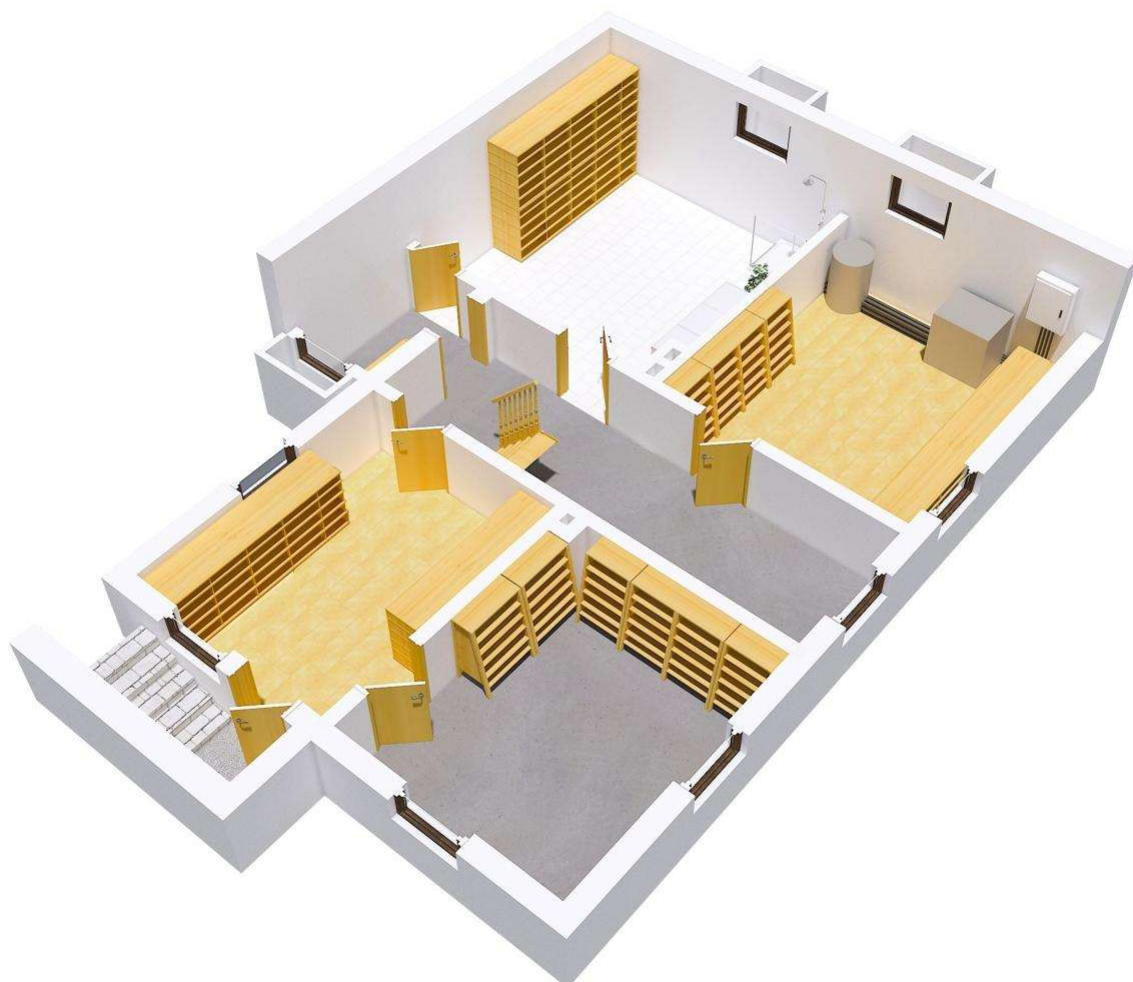


3D-Grundriss DG mit Einrichtungsvorschlag

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



3D-Grundriss Keller mit Einrichtungsvorschlag

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ