



**Gepflegtes Ein-/Zweifamilienhaus mit Wintergarten,
Doppelgarage und großem Gartengrundstück
direkt bei Weißenburg**

Adresse: auf Anfrage

EXPOSÉ

ECKDATEN

Baujahr:	1963
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 209 m ²
Nutzfläche:	ca. 90 m ²
Grundstücksfläche:	1.840 m ²
Verfügbar ab:	sofort frei
Zustand:	gepflegt, laufend modernisiert
Schlaf-/ Kinder-/ Arbeitszimmer:	6 Zimmer
Bäder:	2 Tageslicht-Bäder (1 barrierefrei)
Einbauküche:	vorhanden
Wintergarten:	vorhanden
Terrasse:	vorhanden, mit elektr. Sonnenmarkise
Bodenbeläge:	Solnhofener Marmor, Echtholzparkett, Kork, Teppich, Fliesen
Dachgeschoss:	vollständig ausgebaut
Keller:	voll unterkellert
Garagen:	große freistehende Doppelgarage und Kellergarage mit 2 Stellplätzen
Anschlüsse:	DSL-Anschluss, Satellitenschüssel
Heizung:	neue Brennwert-Gasheizung EG u. OG teilweise mit Fußbodenhgz.
Energieausweis:	gültig bis 02.05.2034
Energieeffizienz- klasse:	C Endenergieverbrauch 82,1 kWh/(m ² a)

LAGE

- kinderfreundliches Wohngebiet
- ruhige Lage in einer Sackgasse
- Ortsteil der großen Kreisstadt Weißenburg im südlichen Mittelfranken
- ca. 55 km bis Nürnberg
- ca. 53 km bis Ingolstadt
- ca. 85 km bis Augsburg
- 2,5 km bis in die Innenstadt von Weißenburg
- 2,5 km bis zum Bahnhof Weißenburg
- 3,6 km bis zum Bahnhof Ellingen
- Nur 12 km bis zum Fränkischen Seenland (Brombachsee)
- Reiche Vielfalt an Natur- und Freizeitangeboten im Naturpark Altmühltal

KAUFPREIS 479.000 Euro

MAKLERPROVISION provisionsfrei, Verkauf direkt durch den Eigentümer

OBJEKTBESCHREIBUNG Das sehr geräumige Einfamilienhaus in Stadtnähe zu Weißenburg überzeugt durch seine ruhige Wohnlage auf einem großen gepflegten Gartengrundstück mit altem Obstbaumbestand.

Das Haus kann in zwei abgeschlossene Wohneinheiten aufgeteilt werden und wäre auch als Zweifamilienhaus nutzbar.

Das im Ursprung 1963 erbaute Haus wurde in den Jahren 1986 bis 1990 kernsaniert, umgebaut und erweitert.

Der Gesamtzustand ist gepflegt. Es wurden laufend Modernisierungen vorgenommen. Derzeit besteht nur ein geringfügiger Sanierungsbedarf.

Im **Erdgeschoss** befinden sich eine große Wohnküche mit vorhandener Einbauküche, ein helles, freundliches Wohnzimmer mit einem behaglichen Kachelofen, ein Schlafzimmer, ein kleiner Abstellraum sowie ein modernes barrierefreies Bad.

Der Wohnbereich wird erweitert durch einen großen, lichtdurchfluteten Wintergarten, der als Wohn-/ Esszimmer genutzt werden kann.

Mit Ausnahme des Schlafzimmers und der Küche verfügen alle Räume über Fußbodenheizung.

Der Wintergarten und die Küche haben einen Zugang zur großen Süd-Terrasse mit elektrischer Sonnenmarkise.

Das **Obergeschoss** bietet ein großes Schlafzimmer, ein Bad, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Fußbodenheizung sowie ein separates WC.

Zwei weitere großzügige Räume, die nach Süden ausgerichtet sind, eignen sich als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Über eine Treppe mit Holzstufen gelangt man ins voll ausgebauten **Dachgeschoss**. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer mit gemütlichen Dachschrägen und wunderbarem Fernblick auf die Wülzburg und das Ellinger Barockschloss.

Die rechts und links liegenden Kniestöcke bieten zusätzlich sehr viel Stauraum.

Das Haus und der angebaute Wintergarten sind komplett unterkellert. Im **Kellergeschoss** ist die 2018 installierte Weisshaupt Brennwert-Gasheizung. Sie wird über einen im Garten befindlichen 2.700 Liter Flüssiggastank versorgt.

Ein Waschraum mit Waschmaschinenanschluss sowie zwei weitere großzügige Kellerräume sind vorhanden. Durch den Heizraum gelangt man in die Kellergarage mit 2 Stellplätzen.

Auf dem Grundstück befindet sich eine große, freistehende **Doppelgarage** mit Montagegrube sowie einem Spitzboden als extra Stauraum.

Die Doppelgarage ist ohne Weiteres als Wohnmobil-, Boots- oder Caravan-Stellplatz nutzbar (Nutzfläche 6,50 m x 6,50 m, lichte Höhe 3,20 m). Ebenso ist die Einrichtung einer Werkstatt möglich; ein Starkstromanschluss ist vorhanden.

Der gepflegte **Garten** hat einen alten Obstbaumbestand, ein Hochbeet, Gemüsebeete und ist von Hecken und Ziersträuchern eingefasst.

Das Haus ist auf dem Grundstück straßenfern zurückgesetzt und wenig einsehbar.

BESONDERHEITEN

Wintergarten, Kachelofen, freistehende Doppelgarage, Kellergarage, großer gepflegter Garten

ANSPRECHPARTNER

Christian Hämmel
Tel. 0175 / 2840344
E-Mail: melajonas@freenet.de

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen, Irrtum vorbehalten.
Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Ist Ihr Interesse geweckt?

Dann kontaktieren Sie mich und verschaffen Sie sich mit einem Besichtigungstermin einen persönlichen Eindruck von dieser besonderen Immobilie.



Ansicht von Südwesten



Wintergarten, Regenwasserbrunnen



Hauseingang



Hauseingang



Küche



Küche mit Terrassenzugang



Terrasse



Wintergarten



Kachelofen



Wohnzimmer



Flur



Schlafzimmer



Bad



Bad



Treppe ins OG



Flur OG



Schlafzimmer OG



Arbeitszimmer OG



Kinderzimmer OG



WC OG



Bad OG



Bad OG



Treppe ins DG



Flur DG



Kinder-/Arbeitszimmer DG



Kinder-/Arbeitszimmer DG



Auffahrt und Kellergarage



Terrassenaufgang



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Süden



Blick nach Südosten



Freistehende Doppelgarage