

EXPOSÉ

VERKAUFT: Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garage in ruhiger Lage von Neusäß-Ottmarshausen



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 86356 Neusäß / Ottmarshausen
Baujahr: 1970
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 129 m²
Grundstücksfläche (ca.): 227 m²
Anzahl Etagen: 3
Bauweise: Massiv
Garage: ja

VERKAUFT

Wettengl + Marzahn Immobilien

Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg ° Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

> Doppelhaushälfte

> Neusäß / Ottmarshausen

> 5 Zimmer

> 129 m² Wohnfläche

> Objektnummer: PK-394



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	86356 Neusäß / Ottmarshausen
Baujahr	1970
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	129 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	227 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	267 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-07-19
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1970
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Gäste-WC	ja
Zustand	modernisiert
verfügbar ab	20.02.2025

Objektbeschreibung:

Wir verkaufen im Alleinauftrag eine familienfreundliche Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 129 m² in schöner und ruhiger Lage von Neusäß - Ottmarshausen. Das Haus steht auf einem 227 m² großen sonnigen Grundstück mit Westausrichtung am Ende einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.

Das Haus wurde laufend renoviert und ist in einem gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurden unter anderem folgende Renovierungsarbeiten

durchgeführt:

- Austausch der Ölzentralheizung - 2009
- neue Kunststofffenster - 2017/2018
- neue Eingangstüre und Kelleraußentüre - 2018
- Komplettrenovierung Bad und Gäste-WC - 2022
- neue Bodenfliesen Küche und Diele - 2022
- Einbau einer neuen Einbauküche - 2022

Im Wohnzimmer sowie in allen anderen Wohnräumen ist ein Parkettboden verlegt.

Ausstattung:

Das Reihenhaus wurde im Jahr 1970 in massiver Ziegelbauweise errichtet und bietet Ihnen folgende Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befindet sich das Gäste - WC und die Diele mit direkten Zugang zur Küche und Wohnzimmer. Die Küche ist durch einen Rundbogen getrennt vom fast 26 m² großen lichtdurchfluteten Wohnzimmer, mit Zugang zur ca. 14 m² große sonnigen Westterrasse mit Markise.

Im Obergeschoss stehen Ihnen 3 Schlafzimmer, ein Flur und das neu gestaltete Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Von einem Zimmer aus haben Sie Zugang zum Balkon.

Das ausgebaute Dachgeschoss besteht aus einem kleinem Vorraum und einem großzügig ausgebauten Dachstudio, mit zusätzlichem Stauraum in den Dachschrägen.

Im Keller befindet sich neben dem Heizungsraum, 2 kleinere Keller, sowie ein großer Keller mit Zugang zum Garten über die Kelleraußentreppe.

Ihr Auto parken Sie bequem in Ihrer Einzelgarage direkt am Haus. Ein weiteres Fahrzeug können Sie direkt auf dem Stellplatz vor der Garage abstellen. Durch eine zusätzliche Türe in der Garage gelangen Sie direkt in Ihren Garten.

Lagebeschreibung:

Die gepflegte Doppelhaushälfte liegt in einem gewachsenen, familienfreundlichen Wohngebiet in einer ruhigen Sackgasse in Ottmarshausen einem Ortsteil von Neusäß, das ca. 2 km entfernt ist.

Die Stadt Neusäß hat eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A8 ist in 5 min Entfernung zu erreichen. Eine Bushaltestelle ist in direkter Nähe und der Neusäßer Bahnhof ist ebenfalls in wenigen Minuten (mit dem Auto) zu erreichen.

Die kurze Entfernung zum Schmuttertal und zur Weldenbahn lädt alle Natur- und Sportverbunden

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Neusäß / Ottmarshausen

> 5 Zimmer

> 129 m² Wohnfläche

> Objektnummer: PK-394



zu Spaziergängen und Radtouren ein. Das Ländliche und die grüne Umgebung, machen das Wohnen hier sehr angenehm.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 267.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen sich vor Ort von dieser attraktiven Immobilie.

Wir unterstützen Sie selbstverständlich gerne auch beim Verkauf Ihrer jetzigen Immobilie - nutzen Sie dabei unsere langjährige Erfahrung.

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden und benötigen dazu noch eine passende und auf Ihre Verhältnisse zugeschnittene zinsgünstige Finanzierung? Wir arbeiten sehr erfolgreich mit erfahrenen und unabhängigen Finanzierungsexperten zusammen, die Sie dabei unterstützen, eine optimale und günstige Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie zu finden.

Der Finanzierungsservice ist für Sie kostenfrei - lassen Sie sich ein unverbindliches Angebot unterbreiten!

Ihr Team von Wettengl + Marzahn Immobilien
Immobiliencenter Augsburg

Immobilienmakler seit 1990

Verkauf + Vermietung + Bewertung

Objektbilder:



Eingangsseite



Gartenblick



schöne Einbauküche

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Neusäß / Ottmarshausen
- > 5 Zimmer

- > 129 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-394



Durchgang zum Wohnzimmer



Tageslichtbad



mit viel Licht und Zugang



mit 2 Waschbecken



zur großen sonnige Westterrasse



Schlafzimmer

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Neusäß / Ottmarshausen

> 5 Zimmer

> 129 m² Wohnfläche

> Objektnummer: PK-394



Kinderzimmer



Gäste WC

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Neusäß / Ottmarshausen

> 5 Zimmer

> 129 m² Wohnfläche

> Objektnummer: PK-394



Eckdaten

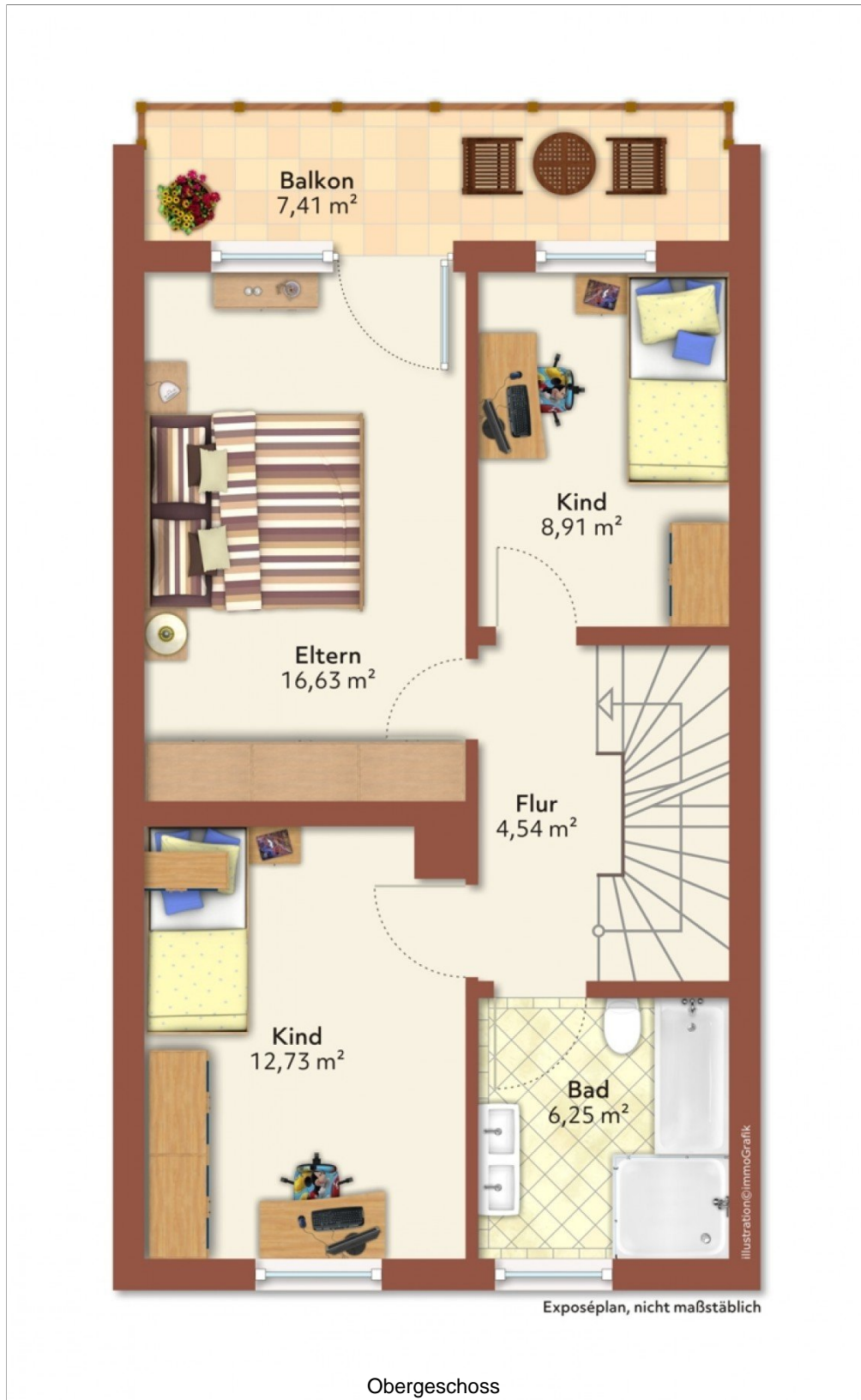
> Doppelhaushälfte

> Neusäß / Ottmarshausen

> 5 Zimmer

> 129 m² Wohnfläche

> Objektnummer: PK-394



Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Neusäß / Ottmarshausen

> 5 Zimmer

> 129 m² Wohnfläche

> Objektnummer: PK-394



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Neusäß / Ottmarshausen

> 5 Zimmer

> 129 m² Wohnfläche

> Objektnummer: PK-394

