

# EXPOSÉ

Tolles EFH mit großem Grundstück in schöner Lage von Unterglauheim!



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 89434 Unterglauheim  
Baujahr: 1974  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 152 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 887 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis  
€ 439.000,-**

- > Einfamilienhaus
- > Unterglauheim
- > 6 Zimmer

- > 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2526



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89434 Unterglauheim
Baujahr	1974
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	152 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	887 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	439.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	248,59 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1974
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

## Objektbeschreibung:

Nach Zutritt findet sich ein kleiner Windfang, im Anschluss findet sich ein zentraler Flur, der gleichzeitig genügend Raum für einen Garderobebereich bietet. Weiterhin findet sich ein helles Kinderzimmer, sowie ein weiteres universal nutzbares Zimmer, bisher wurde es als Arbeitszimmer bzw. Home-Office genutzt. Im hinteren Bereich findet sich der Zugang zum großen Wohn- und Esszimmer. Ein extrem gemütlicher Bereich der für die kalten Wintermonate mit einem knisternden Kaminofen ausgestattet ist, und für die Sommermonate direkten Zutritt auf die direkt davor gelegene Sonnenterrasse und dem bereits schön eingewachsenen Garten bietet. Angrenzend findet sich die Küche, diese ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet, zudem bietet Sie auch eine separat zu erreichende Speise- u. Vorratskammer. Weiterhin findet sich eine helle

und große Diele, sowie ein kleines Badezimmer, welches mit einem WC und einer Dusche ausgestattet ist. Die Dusche wurde vor kurzem erst nachgerüstet um es im Notfall auch älteren Bewohnern zu erlauben auf einer Etage Bungalow-ähnlich zu wohnen.

Das Obergeschoss punktet mit einem geräumigen und lichtdurchfluteten Flurbereich der gleichzeitig eine kleine Lounge-Ecke bereithält. Von hier aus erreichen Sie auch das große Elternschlafzimmer, welches genügend Raum für ein großes Boxspringbett und einen großen Kleiderschrank bietet. Weiterhin finden sich zwei helle und großzügige Kinderzimmer, sowie das Tageslichtbadezimmer. Dieses ist mit einer Badewanne, einem Bidet und einem WC ausgestattet. Als weiteres Highlight findet sich eine begehbare Dachterrasse, welche direkt von den Kinderzimmern aus begehbar wäre.

Der Dachbereich ist bereits mit einer Sparren-Dämmung versehen und wurde bisher nur als Lagerfläche genutzt, bei Bedarf könnte man diesen Bereich noch mit einer weiteren Galerie ausbauen.

## Ausstattung:

Selbstverständlich ist das Haus auch komplett unterkellert. Hier finden sich neben einem Heiz- und Öllageraum noch zwei klassische weitere Lagerräume. Ebenso findet sich ein großer Hobby- und Werkstattraum sowie eine praktische Waschküche. Im hinteren Bereich direkt unter der Garage (mit Abwurfschacht) findet sich der Holzlagerraum und ein separater Zugang zum Garten, bzw. in den Wirtschaftsbereich.

Abgerundet wird das Ganze durch eine extra große KFZ-Garage und weiteren Stellflächen auf eigenem Grund. Dazwischen ist ein praktischer Zugang zum Garten und zum Keller.

Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahre 1974. Die Grundstücksfläche beträgt satte 887m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche beziffert sich auf ca. 152m<sup>2</sup>. Die Ölzentralheizung wurde bereits im Jahr 2005 erneuert. Zuletzt wurden noch die Dachfenster erneuert, sowie der hintere Dielenbereich neu verglast. Auch eine moderne Glasfaser-Internet Leitung wurde bereits ins Haus verlegt. Das Haus wäre nach üblichen kleinen Renovierungsmaßnahmen (Wand- und Bodenbeläge nach Belieben) sofort bezugsfertig! Der Garten und das gesamte Grundstück ist bereits schön eingefriedet, somit eignet sich das Grundstück auch hervorragend für Hundebesitzer.

## Lagebeschreibung:

Unterglauheim ist ein Teilort der Gemeinde Blindheim und unterliegt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt, welche nur wenige Autominuten entfernt ist. Nicht nur die Anbindung an die B16 sowie die Bahnstrecke Ulm-Donauwörth ist hier zu erreichen, es ist auch sämtliche Infrastruktur gegeben (Schulen, Kindergarten, Berufsschule, Supermarkt, Ärzte...). Auch die Kreisstadt Dillingen ist in wenigen Fahrtminuten erreicht, ebenso zahlreiche große Arbeitgeber wie Bosch, Grünbeck, Airbus Donauwörth etc. Stuttgart und München sind in einer guten Stunde Autofahrt zu

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unterglauheim
- > 6 Zimmer

- > 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2526



erreichen, Augsburg in ca. 40 Minuten und Nördlingen in ca. 20 Minuten.

## Sonstiges:

Informationen zum Erwerb:

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen.

Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten?

Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und liegt bei Besichtigung vor.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Immobilien mit Niveau

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unterglauheim
- > 6 Zimmer

- > 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2526



6



9



7



10



8



11

## Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

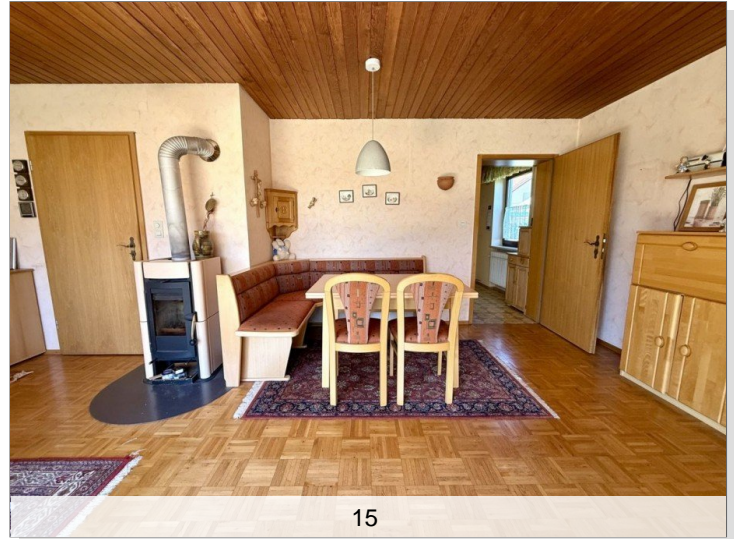
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unterglauheim
- > 6 Zimmer

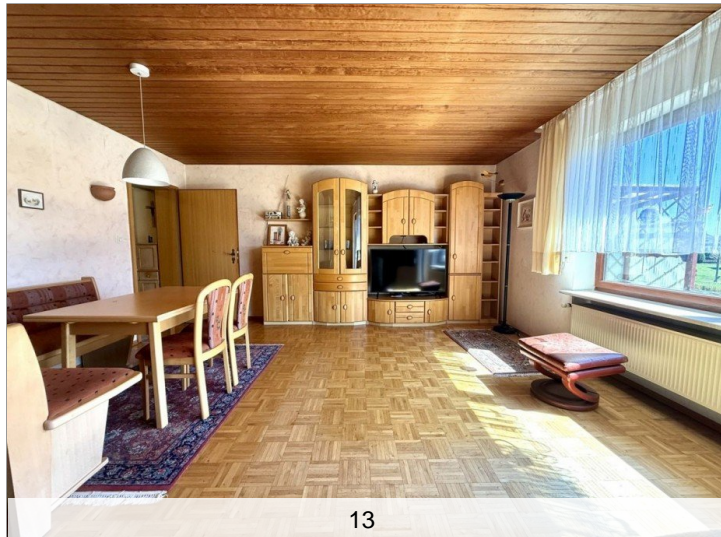
- > 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2526



12



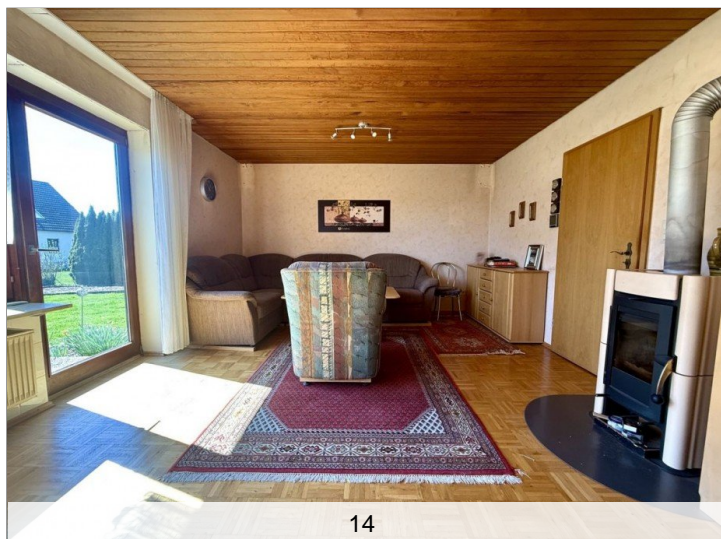
15



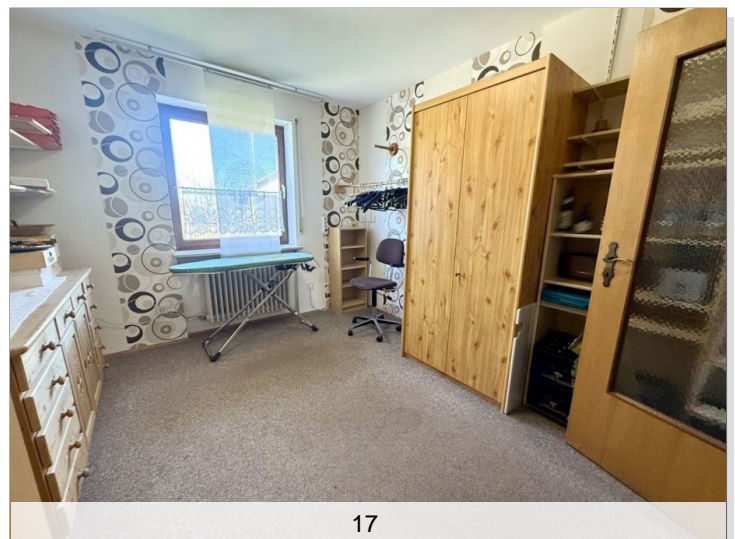
13



16



14



17

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unterglauheim
- > 6 Zimmer

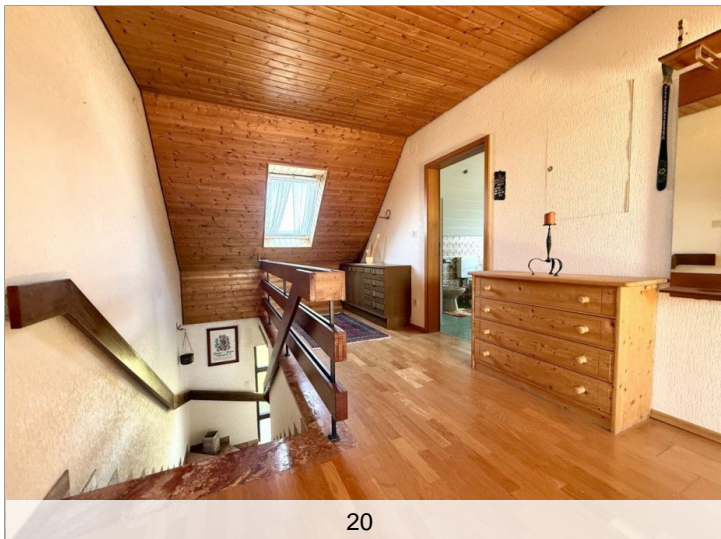
- > 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2526



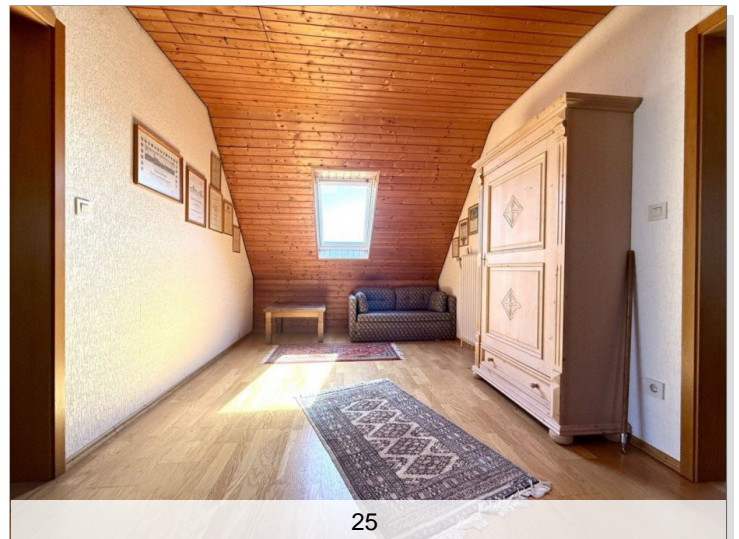
19



24



20



25



21

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unterglauheim
- > 6 Zimmer

- > 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2526





# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unterglauheim
- > 6 Zimmer

- > 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2526



## AGB:

---

### AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.B. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.