



86672 Thierhaupten

TOP-Kapitalanlage: A+ EFH mit gesicherten
Mieteinnahmen & späterem Entwicklungspotenzial /
Wohnrecht



698.000 €

Kaufpreis

144,61 m²

Wohnfläche

982 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234

anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144,61 m ²
Grundstücksfläche	982 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	4

Zustand

Baujahr	2014
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	698.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.04.2036
Baujahr (Haus)	2014
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	28.75
Primär-Energieträger	ELECTRICITY
Wertklasse	A+



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befeuern

Erdwärme	✓
----------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓
-----------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

GRUNDSTÜCK

- ** Idyllische Ortsrandlage in einem Neubaugebiet
- ** Großzügiges Grundstück mit Nachverdichtungspotenzial
- ** Schöner Garten

EINFAMILIENHAUS

Technische Ausstattung

- ** Wärmepumpe
- ** 3-Fachverglasung
- ** Fußbodenheizung im gesamten Haus
- ** Starkstromanschluss in DGA vorhanden
- ** Regenwasserzisterne mit el. Pumpe
- ** El. Markise
- ** El. Hofzufahrts- und Garagentor

Sonstiges

- ** Großer Wohn-, Ess- und Kochbereich
- ** Offene Küche
- ** Südost-Terrasse mit Blick in den Garten
- ** Gäste-WC
- ** Separater Abstellraum
- ** Schmutzschleuse als alternativer Eingang
- ** Doppelgarage
- ** Lichtdurchflutetes Studio mit Dachflächenfenster
- ** Schlafzimmer und Gästezimmer
- ** Bad mit ebener Dusche, Wanne & WC sowie Hauswirtschaftsnische
- ** Zusätzlicher Stauraum im Speicher

INFRASTRUKTUR



Einkaufsmöglichkeiten

- ** Netto in ca. 5 min / Auto
- ** Edeka Stoll in ca. 5 min / Auto
- ** Aldi Süd in ca. 9 min / Auto
- ** Norma in ca. 11 min / Auto

Verkehrsanbindung

- ** Bus 415 in ca. 4 min / zu Fuß
- ** Meitingen (Zug) 11 min / Auto
- ** A8 Richtung München/Stuttgart in ca. 23 min / Auto

Bildungsstätten

- ** Kindergarten in ca. 9 min / zu Fuß
- ** Volksschule Thierhaupten in ca. 10 min / zu Fuß
- ** Grundschule in ca. 11 min und ca. 13 min / Auto

Sport- und Freizeitaktivitäten

- ** Musikverein Thierhaupten in ca. 11 min / zu Fuß
- ** SV Thierhaupten in ca. 5 min / Auto
- ** Tennisplatz Westenddorf in ca. 12 min / Auto
- ** Golfclub Gersthofen in ca. 24 min / Auto

Medizinische Versorgung

- ** Apotheke in ca. 4 min / Auto
- ** Allgemeinmediziner in ca. 4 min und 11 min / Auto
- ** Kreisklinik Wertingen in ca. 26 min / Auto



Beschreibung

In idyllischer Ortsrandlage von Thierhaupten präsentiert sich dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 982 m². Mit ca. 144,61 m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt 4 Zimmer, überzeugt die Immobilie selbst durch ein offenes und familienfreundliches Wohnkonzept.

Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit moderner, offener Einbauküche. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Südost-Terrasse und in den weitläufigen Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC, einen praktischen Abstellraum sowie eine Schmutzschleuse mit separatem Zugang und einer Doppelgarage.

Im Dachgeschoss befinden sich ein lichtdurchflutetes Studio mit Dachflächenfenstern, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer. Das großzügige Tageslichtbad verfügt über eine ebenerdige Dusche, Badewanne und WC. Eine integrierte Hauswirtschaftsnische sorgt für zusätzliche Funktionalität. Darüber hinaus steht ein vorhandener Speicher als Stauraum, der Ausbau des Speichers zu Wohnfläche muss geprüft werden.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümerin eingetragenen, auf maximal 10 Jahre befristeten, entgeltlichen Wohnrecht. Die Verkäuferin wird die Immobilie nach Veräußerung direkt wieder anmieten. Für die Dauer des Wohnrechts trägt die Eigentümerin weiterhin alle gewöhnlichen Instandhaltungskosten. Die Eigentümerin ist 65 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 780.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 698.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 1.700,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Wohnrechtbasis, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Lage

AUGSBURG

Die Universitätsstadt Augsburg – eine der ältesten Städte Deutschlands – ist heute ein bedeutender Wirtschafts-, Technologie- und Hochschulstandort in Bayerisch-Schwaben. Neben einem vielfältigen Arbeitsplatzangebot überzeugt Augsburg durch eine ausgezeichnete medizinische Versorgung, umfangreiche Einkaufs- und Kulturmöglichkeiten sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung über die A8 (München/Stuttgart), die Bundesstraßen B2/B17 und den überregionalen Bahnverkehr.

MARKT THIERHAUPTEN

Der Markt Thierhaupten liegt im nördlichen Umland von Augsburg und gehört zu einer wirtschaftlich wachsenden sowie infrastrukturell gut angebotenen Region zwischen Augsburg und Donauwörth. Die gewachsene Gemeinde verbindet ländliche Ruhe mit einer soliden Grundversorgung und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Augsburg und Donauwörth.

LAGE DER IMMOBILIE

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und idyllischer Ortsrandlage im südlichen T mit unmittelbarer Nähe zur Natur in einer Tempo 30 Zone. Gleichzeitig ist eine gute Anbindung an die Infrastruktur des täglichen Lebens gegeben. Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar, eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof Meitingen bietet eine komfortable Anbindung für Pendler, ebenso ist die A8 Richtung München und Stuttgart zügig



erreichbar.

Sonstige Angaben

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.





















