



86637 Zusamaltheim b. Donauwörth

Lichtdurchflutetes Zuhause mit Kamin & Gartenparadies /



699.000 €

Kaufpreis

163,11 m²

Wohnfläche

1064 m²

Grundstücksfläche

2,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234

anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163,11 m ²
Nutzfläche	104,7 m ²
Grundstücksfläche	1.064 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1,5
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	4

Zustand

Baujahr	2006
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.05.2035
Baujahr (Haus)	2006
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	53.60
Primär-Energieträger	LUFTWP



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

ERDGESCHOSS

- ** Große Fensterflächen im Eingangsbereich
- ** Speisekammer direkt angrenzend zur Küche
- ** Wohnen/Essen/Küche mit Kachelofen
- ** Große überdachte Terrasse in Südwest-Ausrichtung

DACHGESCHOSS

- ** Begehrer Kleiderschrank
- ** Großes Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und WC
- ** Potenzial für Kinderzimmer und Büro

KELLERGESCHOSS

- ** Hauswirtschaftsraum
- ** 2 Kellerräume mit ca. 10 m²
- ** 1 Kellerraum mit ca. 28 m²

AUßENBEREICH

- ** Holzsauna im Garten
- ** Doppelgarage
- ** Gepfleger, idyllisch angelegter Garten
- ** Ca. 1064 m² großes Grundstück
- ** Weitläufiger Blick in die Natur
- ** Weitere Immobilie im Vorgarten denkbar

MODERNISIERUNGEN

- ** 2025: Einbau Wärmepumpe
- ** 2018: Anstrich Außen/Innen

INFRASTRUKTUR



Verkehrsanbindung

- ** Bushaltestelle Zusamaltheim Linie 506 ca. 8min / zu Fuß
- ** Bahnhof Wertingen, Am Judenberg ca. 8 min / Auto
- ** A8 ca. 19 min / Auto
- ** Flughafen München ca. 1 h 20 min / Auto

Einkaufsmöglichkeiten

- ** Bäckerei ca. 8 min / zu Fuß
- ** Getränkemarkt ca. 7 min / Auto
- ** Drogeriemarkt ca. 8 min / Auto
- ** Supermärkte ca. 9 min / Auto

Bildungsstätten

- ** Kindergarten ca. 7 min / zu Fuß
- ** Grundschule ca. 7 min / zu Fuß
- ** Gymnasium ca. 9 min / Auto

Medizinische Versorgung

- ** Zahnarzt ca. 7 min / Auto
- ** Allgemeinmedizin ca. 8 min / Auto
- ** Gynäkologe ca. 9 min / Auto
- ** Apotheke ca. 8 min / Auto
- ** Kreisklinik Wertingen ca. 8 min / Auto



Beschreibung

BITTE KONTAKTIEREN SIE UNS FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Lichtdurchflutetes Zuhause mit Kamin und Gartenparadies

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006. Es befindet sich in Ortsrandlage auf einem ca. 1.064 m² großen, nicht einsehbaren Grundstück. Es weist ca. 163,11 m² Wohnfläche und ca. 104,70 m² Nutzfläche auf.

Bedingt durch den Grundstückszuschnitt und der Nachbarbebauung des angrenzenden Grundstücks ist der Bau einer weiteren Immobilie im Vorgarten durchaus denkbar.

Die Immobilie wird nach Beurkundung sowie individueller und persönlicher Absprache innerhalb der nächsten Jahren bezugsfrei übergeben.

Der Angebotskaufpreis beläuft sich auf 699.000,- Euro.

KOMMEN SIE GERNE MIT ALTERNATIVEN ZAHLUNGSMODALITÄTEN AUF UNS ZU.

Lage

MAKROLAGE

Wertingen ist eine schmucke Schwabenstadt im unteren Zusamtal und liegt im Verkehrs-dreieck Donauwörth – Günzburg – Augsburg, ca. 35 km nordwestlich von Augsburg entfernt. Hier finden sich alle Schulformen, Einkaufsmöglichkeiten, ein Krankenhaus sowie vielseitige Freizeitangebote – vom Hallen- und Freibad bis zu zahlreichen Sportvereinen.

Die Umgebung ist Teil des Naturparks "Augsburg – Westliche Wälder" und bietet eine naturnahe Wohnlage im Zusamtal.

MIKROLAGE

Das freistehende EFH befindet sich in Ortsrandlage in der ländlich geprägten Gemeinde Zusamaltheim mit Blick über Felder und Wiesen. Das Anwesen ist von der Straßenseite her nicht einsehbar, in wenigen Schritten ist man in der Natur. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung gegeben.

Sonstige Angaben

SIE HABEN INTERESSE?

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

DISCLAIMER



Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notarielle Kaufvertrag. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers, für Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt HausplusRente keine Haftung. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu (evtl. auch untereinander) und dienen lediglich der Vorabinformation.



















