

86672 Thierhaupten

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



Kaufpreis  
698.000 €

Wohnfläche  
144,61 m²

Zimmer  
4

Ihr Ansprechpartner  
giv GmbH

089-33995-0  
anfragen@anfragen-investoren.de

| Flächen & Zimmer  |           |
|-------------------|-----------|
| Wohnfläche        | 144,61 m² |
| separate WCs      | 1         |
| Zimmer            | 4         |
| Terrassen         | 1         |
| Badezimmer        | 2         |
| Schlafzimmer      | 2         |
| Stellplätze       | 4         |
| Grundstücksfläche | 982 m²    |

| Preise & Kosten         |           |
|-------------------------|-----------|
| Kaufpreis               | 698.000 € |
| Provision mit mit MwSt. | true      |

| Ausstattung                      |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Bodenbelag                       | Fliesen<br>Parkett          |
| Küche                            | Einbauküche<br>offene Küche |
| Bauweise                         | Massivbauweise              |
| Dachform                         | Satteldach                  |
| Gäste-WC                         | ja                          |
| Befeuerung                       | Erdwärme                    |
| unterkellert                     | NEIN                        |
| Gartennutzung                    | ja                          |
| Ausstattungs-Kategorie           | GEHOB<br>EN                 |
| Ausrichtung Balkon /<br>Terrasse | Süd-<br>Osten               |

| Zustand       |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 2014  |
| Verkaufstatus | offen |

| Energieausweis            |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Art                       | Verbrauch       |
| Wertklasse                | A+              |
| Gebäudeart                | Wohngebäude     |
| Primär-Energieträger      | ELECTRICIT<br>Y |
| Energieverbrauchskennwert | 28.75           |

Objekt-Titel

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

sonstige Angaben

SIE HABEN INTERESSE?

.....  
Online-ID:  
PTTKCYNV  
.....  
Objekt-Nr.:  
HpR-M-ZK673-BeMü  
.....



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.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

### 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

## Objektbeschreibung

---

In idyllischer Ortsrandlage von Thierhaupten präsentiert sich dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 982 m<sup>2</sup>. Mit ca. 144,61 m<sup>2</sup> 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-Beschreibung

---

#### 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 angebundenen 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 Tmt 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.

## Impressionen





