FALC IMMOBILIEN Zum Exposé

FALC FINANCE Finanzierung berechnen

Objektnummer FALC-THB-56552

Kleines (Ferien,-) Haus in Ruhe und Natur nahe dem schönen Donautal!

Eckdaten

Kaufpreis	***225.000,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben***

Wohnfläche	*82,0 m²*
Grundstücksfläche	*564,0 m²*
Anzahl Zimmer	*3,5*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*1977*
Bad	*Dusche, Fenster*
Küche	*Einbauküche*
Befeuerung	*Öl*
Gartennutzung	
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*12.03.2034*
Energiebedarf	*416,5*
Energieträger	*Öl*
Energieeffizienzklasse	*H*
Ausstelldatum	*12.03.2024*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Willkommen in einer Region, die Ruhe und Natur in perfekter Harmonie vereint. Die Immobilie befindet sich in einer malerischen Straße, die von einer idyllischen Landschaft umgeben ist. Hier, in einem kleinen Ort mit rund 680 Einwohnern, genießt du die Vorzüge eines beschaulichen Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der modernen Welt verzichten zu müssen.

Für Naturliebhaber ist der nahegelegene Naturlehrpfad Geißenhölzle ein echtes Highlight, nur etwa 100 Meter entfernt. Hier kannst du die Schönheit der heimischen Flora und Fauna entdecken und

die Seele baumeln lassen. Ein weiterer Pluspunkt ist der Felsengarten, der in knapp einem Kilometer Entfernung liegt und zu entspannten Spaziergängen einlädt.

Die Region selbst ist bekannt für ihre beeindruckende Naturkulisse und die Nähe zum Donautal, das mit seinen Wanderwegen und Aussichtspunkten wie dem Knopfmacherfelsen, etwa 4 Kilometer entfernt, ein Paradies für Outdoor-Enthusiasten ist. Trotz der ländlichen Idylle bist du gut angebunden: Der nächste internationale Flughafen ist etwa 100 Kilometer entfernt, und die Autobahn A81 erreichst du in ca. 45 Kilometern. Für den täglichen Bedarf an Mobilität ist die nächste Bushaltestelle nur etwa 890 Meter entfernt, und der Bahnhof Beuron liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 Kilometern.

Für den täglichen Einkauf und andere Besorgungen ist die Nähe zu einer Postfiliale und verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Gemeinden von Vorteil. Die Postfiliale ist ca. 3,4 Kilometer entfernt und bietet alle notwendigen Dienstleistungen.

Die medizinische Versorgung ist ein weiterer wichtiger Aspekt für Alt und Jung. Auch wenn die nächste Arztpraxis etwas weiter entfernt ist, bietet die Gemeinschaftspraxis in Schwenningen, ca. 5,7 Kilometer entfernt, umfassende medizinische Dienstleistungen. Die Nähe zu einem gut ausgestatteten Gesundheitszentrum gibt ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit.

Ein Highlight für Familien ist die Nähe zu den zahlreichen Spielplätzen. Der nächstgelegene Spielplatz ist nur etwa 360 Meter entfernt und bietet eine ideale Möglichkeit für Kinder, sich auszutoben und neue Freunde zu finden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Grundschule Irndorf, die in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Auch der Kindergarten Gute Betha ist nur ca. 7 Minuten entfernt. Hier können die Kinder in einer liebevollen Umgebung erste Lernerfahrungen sammeln.

Die Umgebung ist geprägt von einer starken Gemeinschaft und einem aktiven Vereinsleben, was durch das nahegelegene Sportheim SV Irndorf 1911 e.V. unterstrichen wird. Hier können Sie sich sportlich betätigen und schnell in Kontakt mit anderen Familien kommen.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine perfekte Mischung aus Ruhe, Natur und einer guten Infrastruktur, die speziell auf die Bedürfnisse von Jung und Alt, zugeschnitten ist. Hier finden Sie alles, was Sie brauchen, um ein erfülltes und glückliches und ruhiges Leben zu führen.

Objektbeschreibung

Dieses charmante, teilmassiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 sucht neue Eigentümer, die seinen besonderen Charakter zu schätzen wissen. Gelegen im idyllischen Irndorf, überzeugt die Immobilie mit einem durchdachten Grundriss und einem gemütlichen Wohnambiente, sowie einer ruhigen Lage.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses: Der großzügige Wohn- und Essbereich mit (Ölbrenner,-) Kachelofen lädt zu gemütlichen Stunden ein und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem großen gepflegten Garten.

Die moderne Küche befindet sich in einem erst vor rund 2,5 Jahren errichteten Anbau und ist mit einem hochwertigen Steinfliesenboden ausgestattet. Direkt angrenzend liegt das stilvolle Tageslichtbad welches zuletzt vor 11 Jahren saniert wurde, das mit edlen Villeroy & Boch Fliesen, einem Waschtisch aus Murano-Glas und einem Boden aus Flusskiesel-Fliesen ein echtes Highlight darstellt.

Sämtliche Fenster im Erdgeschoss wurden bereits erneuert – in der Küche sorgt ein dreifach verglastes Fenster für optimale Wärmedämmung, während im übrigen Bereich (EG Kunststoff/ DG Holz) zweifach verglaste Fenster verbaut wurden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer. Eines der Zimmer besticht durch eine passgenaue, maßgefertigte Schrankwand, hinter der sich zusätzlicher Stauraum im Kniestock verbirgt – eine clevere Lösung für mehr Platz. Das zweite Schlafzimmer ist mit einem eigenen Waschtisch ausgestattet. Ergänzt wird diese Etage durch eine separate Toilette, die sich zwischen den beiden Zimmern befindet. Über eine Klappleiter gelangt man auf den Dachboden, der als klassischer Speicher genutzt werden kann.

Praktische Nebenräume sind ebenfalls vorhanden: Ein Waschraum sowie der Öllagerraum sind sowohl von der Vorder- als auch von der Rückseite des Hauses bequem zugänglich. Die Öl-Zentralheizung mit einem 3.000-Liter-Tank versorgt das gesamte Haus effizient mit Wärme. Der Brenner ist im Kachelofen integriert und sorgt für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen: So wurde der Eingangsbereich aufwendig umgestaltet, eine neue Haustür eingebaut und das Dach vor rund zwei Jahren erneuert sowie mit 18–20 mm starker Steinwolle von innen gedämmt. Die Betriebskosten sind dabei überraschend niedrig: Die Heizkosten belaufen sich auf etwa 1.000 Euro pro Jahr, die Wasserkosten auf rund 900 Euro jährlich und die Stromkosten (inkl. Warmwasser) auf etwa 117 Euro pro Monat.

Ein besonderes Plus: Bereits 2005 wurde ein Baugesuch für eine Erweiterung des Hauses um ca. 50 m² genehmigt. Die entsprechenden Architektenpläne sind noch vollständig vorhanden, sodass einer schnellen Vergrößerung des Wohnraums nichts im Wege steht.

Diese Immobilie bietet eine einmalige Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem behaglichen Zuhause mit Potenzial für individuelle Gestaltung sind.

Ausstattung

Wir haben hier eine Wohnfläche von 82 Quadratmetern, ideal für überschaubares Wohnen mit zusätzlichen vorhandenem und genehmigtem Bauplan für eine 50m² Erweiterung

Erdgeschoss (EG):
- Wohn- und Esszimmer mit (Ölbrenner,-) Kachelofen, Laminatboden und Holzdecke sowie Einbauschränke unter der Treppe
- Helles Tageslichtbad mit Dusche und Toilette (versehen mit Villeroy & Boch Fliesen sowie einem Murano-Glas Waschtisch)
- Neuwertige Küche mit Keramikarbeitsplatte sowie einem Induktionskochfeld und Backofen von der Marke Bauknecht und einem modernen Steinfliesenboden
- Kunststofffenster (zweifach und dreifach verglast in der Küche)

Erdgeschoss (von außen zugänglich) / Außenbereich
- Großzügiger Garten für entspannte Stunden im Freien
- Abstellraum mit Öllager
- Abstellraum mit Warmwasserboiler sowie nutzbar als Waschraum für Waschmaschine etc.

Dachgeschoss (DG):
- Großes Schlafzimmer mit Wandschrank und Einbauschrank / Lagerraum im Kniestock
- Kleineres Schlafzimmer mit Waschtisch und Einbauschrank / Lagerraum im Kniestock
- Separate Toilette

Dachspitz:
- Klassischer Speicher

Sonstiges

Wir freuen uns, Ihnen in einem persönlichen Gespräch weitere Details sowie Besonderheiten des Objekts vorstellen zu dürfen.

Besichtigungen und Verhandlungen erfolgen ausschließlich über FALC Immobilien Markdorf - Thorsten Bischoffberger.

Das Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Objektangaben beruhen auf Angaben und Mitteilungen der Eigentümer. Eine Haftung für die Wohn- und Nutzflächenberechnung zw. über die Angaben hierzu, wird nicht übernommen. Die verbauten Baumaterialien wurden aus den Baubeschreibungen entnommen oder durch den Eigentümer mitgeteilt. Eine Haftung für den genauen Verbau der

Materialien kann nicht übernommen werden. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Dieses Exposé wurde teilweise mithilfe eines KI-Tools erstellt.

Besichtigungen und Verhandlungen erfolgen ausschließlich über FALC Immobilien Markdorf - Thorsten Bischoffberger.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Wir bieten eine kostenlose Hotline 0800 / 646 0 646 auch am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre VOLLSTÄNDIGE Adresse inklusive Ihrer TELEFONNUMMER an - ohne Telefonnummer ist bedauerlicherweise kein Besichtigungstermin möglich!

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html oder kontaktieren Sie uns.

Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie, nehmen Sie jetzt Kontakt mit uns auf!

Ihr Ansprechpartner und Immobilienexperte in der Region Bodensee & Oberschwaben
Thorsten Bischoffberger
Mobil: 0173 / 67 00 348 (Mo-Sa von 09:00 - 20:00 Uhr)
FALC-Hotline Mo-So 6.00-22.00 : 0800 / 646 0 646 kostenlos
Mail: thorsten.bischoffberger@ falcimmo.de

Besuchen Sie uns (nach terminlicher Absprache) auch in unserem FALC Immobilien Büro in Markdorf, Ravensburger Str. 26/1

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

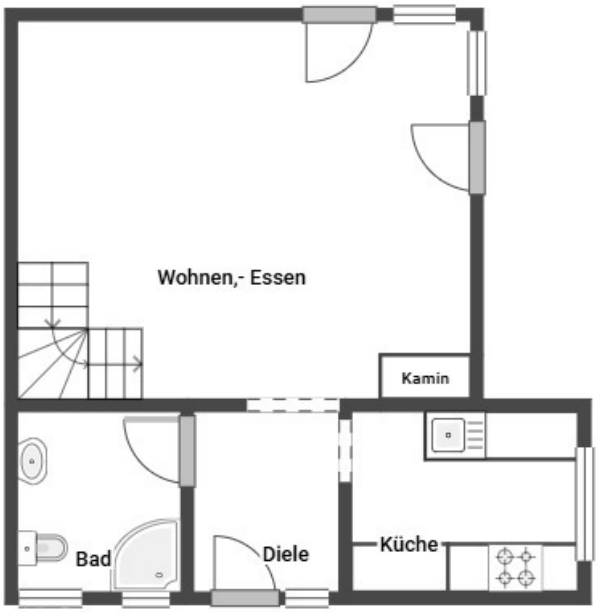
FALC
IMMOBILIEN

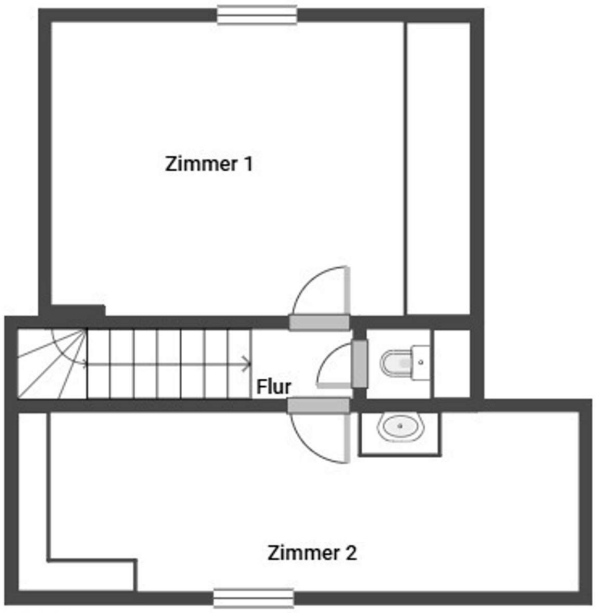
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN


Wohnen,- Essen
Kamin
Bad
Diele
Küche


Zimmer 1
Flur
Zimmer 2