

Renovierungsbedürftiges Ein- bis Zweifamilienhaus in idyllischer Sackgasse (Hanglage) in Schwabegg

86830 Schwabmünchen / Schwabegg, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: CC-3320



Wohnfläche ca.: **197,20 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **394.000 EUR**



Renovierungsbedürftiges Ein- bis Zweifamilienhaus in idyllischer Sackgasse (Hanglage) in Schwabegg

Objekt ID	CC-3320
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	86830 Schwabmünchen / Schwabegg
Wohnfläche ca.	197,20 m²
Nutzfläche ca.	127 m²
Grundstück ca.	1.410 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Wohneinheiten	2
Balkone	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1958
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze	3 Stellplätze
Garagen	3 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Balkon, Einbauküche, Garage, Gäste-WC, Keller, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	394.000 EUR



Objektbeschreibung

In einer bezaubernden, eingewachsenen Ortslage, eingebettet in einer ruhigen Sackgasse, präsentieren wir Ihnen ein charmantes Ein- bis Zweifamilienhaus in Form eines Doppelhauses mit viel Potenzial.

Das Hauptgebäude wurde 1958 erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 86,20m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.410m². Ergänzt wird dieses besondere Anwesen durch einen Anbau im Stil eines Doppelhauses aus dem Jahr 1989.

Das Haupthaus beeindruckt mit 4 Zimmern, einer geräumigen Wohnküche und einem Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Die insgesamt 86,20m² bieten genügend Platz für ein gemütliches Familienleben. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur Südterrasse von Wohn- und Schlafzimmer aus, welche einen schönen Blick in den eingewachsenen Garten gewähren. Die Lage des Haupthauses inmitten der grünen Oase verleiht diesem Zuhause eine unvergleichliche Atmosphäre.

Aufgrund der Hanglage wurde der Haupteingang des Anbaus im Kellerbereich realisiert. Hier finden Sie einen praktischen Windfang und einen direkten Zugang zum Keller des Haupthauses. Das Kellergeschoss umfasst den Tankraum und drei Kellerräume, außerdem den Heizungsraum, einen Hauswirtschaftsraum und einen weiteren Kellerraum.

Das Erdgeschoss des Anbaus beherbergt eine großzügige Wohnküche, eine praktische Speisekammer, ein separates WC und ein geräumiges Wohnzimmer, das durch einen offenen Kamin zusätzlichen Charme erhält. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf einen Balkon, der sich auch auf die Terrasse des Haupthauses erstreckt. Dieser Bereich lädt zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein. Das Dachgeschoss des Anbaus bietet weitere Räumlichkeiten, darunter Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC sowie ein Schlafzimmer mit Zugang zum Südbalkon. Diese geschickt gestaltete Einheit im Anbau bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und stellt eine ideale Erweiterung des Haupthauses dar.

Der eingewachsene Garten und das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.410m² bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber und Familien. Hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen und den grünen Raum nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bieten sich in der anliegenden Garage sowie einer separaten Werkstatt, die sich gegenüber dem Haus befindet. Die Werkstatt erstreckt sich über eine Fläche von ca. 38m² und verfügt über eine eigene Flurnummer mit einer Grundstücksgröße von über 300m², was sie zu einem weiteren wertvollen Bestandteil dieses Anwesens macht.

Dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus mit seinem einzigartigen Anbau bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und präsentiert sich als perfektes Zuhause für Familien und Naturliebhaber. Der großzügige Garten und das weitläufige Grundstück runden das Gesamtpaket ab und ermöglichen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst von der Großzügigkeit und den Möglichkeiten, die diese Immobilie in perfekter Lage bietet. Ich freue mich auf die Besichtigung mit Ihnen.

Ausstattung

Besondere Highlights:

- nutzbar als Zweifamilienhaus oder Einfamilienhaus



- lichtdurchflutete Wohnbereiche
- 2 Terrassen
- 1 Balkon
- eingewachsenes, uneinsehbares Grundstück
- 2 Garagen
- 3 Stellplätze

Ausstattung:

- Fliesen
- Holzofenanschlüsse vorhanden
- Ölzentralheizung
- Steintreppe & Holztreppe
- Holzfenster 2fach verglast
- 2 Einbauküchen
- separate Stromzähler
- SAT-TV
- uvm...

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	01.12.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1958
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	139,40 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Lage

"Am Osthang der Stauden gelegen, wo die bewaldeten Höhenzüge ins breite Tal von Lech und Wertach abfallen..." finden Sie die ca. 818 Einwohner zählende Ortschaft Schwabegg, ca. 30km südlich von Augsburg und 5km westlich von Schwabmünchen im Erholungspark Augsburg Westliche Wälder. Ihr neues Zuhause, diese hier angebotene großzügige Immobilie, befindet sich in einer besonderen Lage direkt am Berg von Schwabegg. Im Ort gibt es einen Kindergarten, eine Kita, einen Sportplatz und eine Metzgerei.

Mit dem Auto oder den nahe gelegenen öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie bequem und schnell die Stadt Schwabmünchen. Hier erwartet Sie eine ausgeprägte Infrastruktur mit vielen Geschäften, Ämtern und Behörden, Cafés und Restaurants, Kindergärten und Schulen (einschließlich Gymnasium) sowie eine gute ärztliche Versorgung inkl. Krankenhaus. Darüber hinaus liegt Schwabmünchen direkt an der Bahnlinie Augsburg - Lindau und bietet mit der Regionalbahn im Kurzzeittakt Anschluss nach Augsburg.





Außenansicht



Außenansicht Vogelperspektive



Eingangsbereich Haupthaus



Schlafzimmer Haupthaus



Wohnbereich/Terrasse Haupthaus



Wohnküche Haupthaus





Bad Haupthaus



Flur DG Haupthaus



Schlafzimmer DG Haupthaus



Schlafzimmer II Haupthaus



Holztreppe Haupthaus



Kellerflur





Waschküche



Keller



Keller zum Anbau



Treppenhaus Anbau



Keller



Keller II





Heizungsraum



Treppenhaus Anbau



Wohnbereich mit Kamin Anbau



Wohnbereich, Balkon/Terrasse



sep. WC



Wohnküche mit Speisekammer





Essbereich in der Küche



Flur DG



Schlafzimmer mit Balkon im DG



Schlafzimmer



Bad im DG mit WC



Badewanne und Dusche





Kinderzimmer DG



Werkstatt



Aussenansicht



Garage mit eigener Flurnummer



Ansicht Garage mit eigener Flurnummer

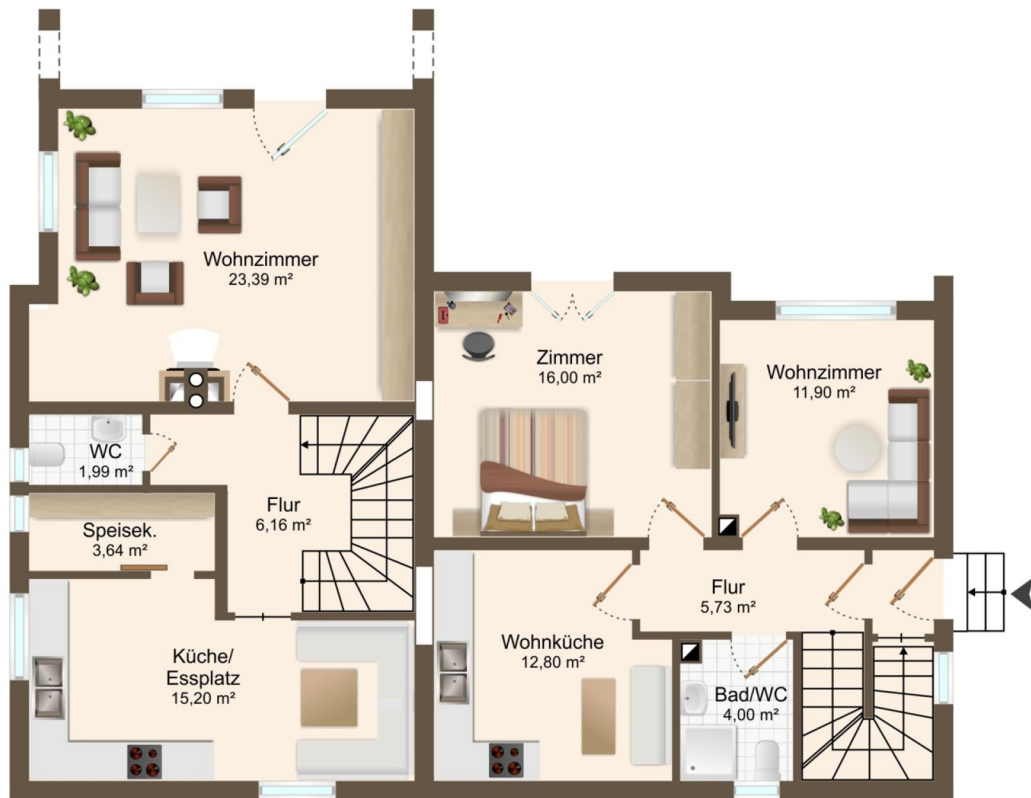


Garage



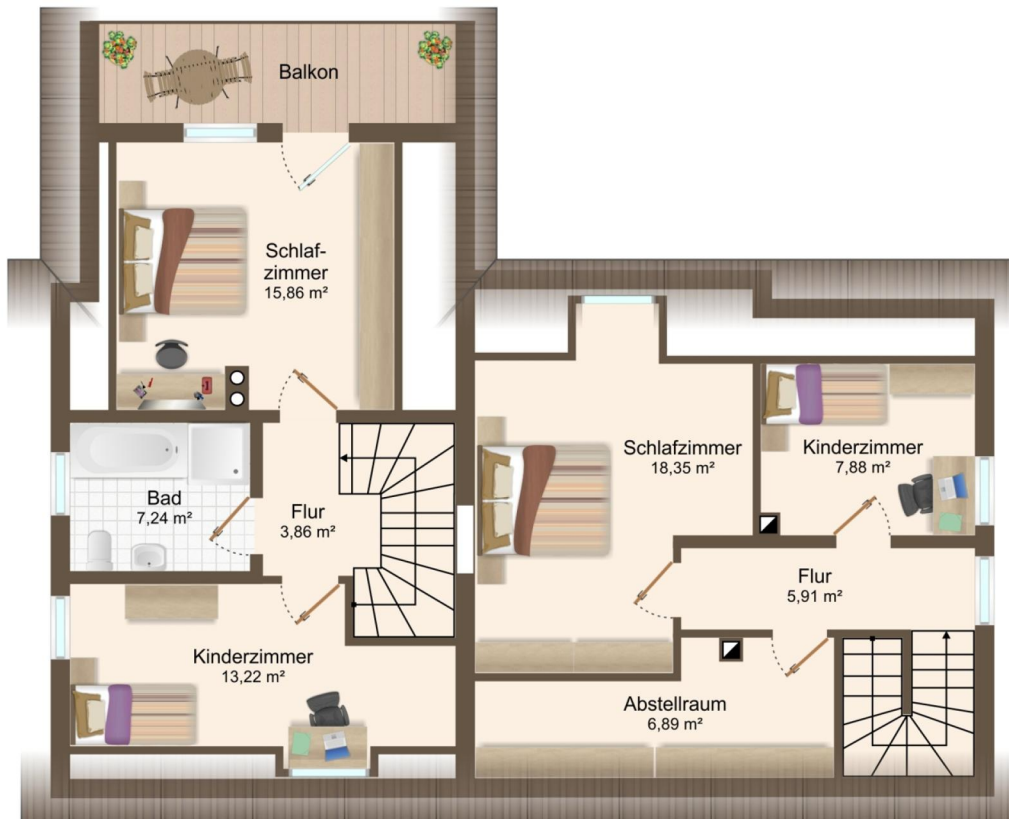
Grundriss

EG



Grundriss

DG



Grundriss

KG

