



OBJEKT 2016 | EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG | KAUF | 89299 UNTERROTH

"WOHLFÜHLOASE inmitten des Rothtals" Wohnen & Arbeiten / EFH mit herrlichem Garten

Objektart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Zimmerzahl:	4
Wohnfläche in m ² ca.:	244
Grundstücksfläche m ² ca.:	825
Nutzfläche m ² :	330
Zustand:	sehr gepflegt
Bezugstermin:	Nach Absprache
Baujahr:	2005
Heizungsart:	Luftwärmepumpe
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger	Strom

Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	37
Energieeffizienzklasse:	A
Energieausweis gültig bis:	09.04.2029
Energieausw. Datum:	10.04.2019
Ausstattung:	Gehoben
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Kaufpreis:	€ 695.000,00
Käuferprovision:	3,57 % inkl. 19% MwSt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

© FLOWFACT GmbH

Feigl Immobilien

Reichenberger Straße 1 | 89257 Illertissen
Tel.: +49 (0) 7303 3071 | Fax: +49 (0) 7303 3073
info@feigl-immobilien.de | www.feigl-immobilien.de

EXPOSE



OBJEKT 2016 | EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG | KAUF

"WOHLFÜHLOASE inmitten des Rothtals"

Wohnen & Arbeiten / EFH mit herrlichem Garten

89299 Unterroth

© FLOWFACT GmbH

Feigl Immobilien

Reichenberger Straße 1 | 89257 Illertissen
Tel.: +49 (0) 7303 3071 | Fax: +49 (0) 7303 3073
info@feigl-immobilien.de | www.feigl-immobilien.de

EXPOSE

ECKDATEN

Adresse:	89299 Unterroth
Objektart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Zimmerzahl:	4
Wohnfläche in m ² ca.:	244
Grundstücksfläche m ² ca.:	825
Nutzfläche m ² :	330
Zustand:	sehr gepflegt
Bezugstermin:	Nach Absprache
Baujahr:	2005
Heizungsart:	Luftwärmepumpe
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger	Strom
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	37
Energieeffizienzklasse:	A
Energieausweis gültig bis:	09.04.2029
Energieausw. Datum:	10.04.2019
Ausstattung:	Gehoben
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja

KAUFPREIS

€ 695.000,00

KÄUFERPROVISION

3,57 % inkl. 19% MwSt.

ANSPRECHPARTNER

Anita Feigl, Feigl Immobilien

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Feigl Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19% MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Dieses im Jahr 2005 erbaute und sehr gepflegte Einfamilienhaus ist ein durch seine vielseitige Nutzung und dem herrlich angelegten Garten ein Geheimtipp im Rothtal.

Der bisherige Besitzer nutzt die Einliegerwohnung sowie eine Doppelgarage (unterkellert) gewerblich.

Sollten Sie dieses Objekt als EFH nutzen, bietet sich hier eine ideale Möglichkeit für Kinder bzw. Eltern, einen Wohnbereich mit separatem Zugang zu schaffen.

Die Einliegerwohnung befindet sich im Souterrain bestehend aus zwei großen Räumen, Küche, Bad und Heizungsraum.

Im Erdgeschoss befinden sich das Treppenhaus, Diele mit Gäste-WC, Küche, großes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur traumhaft angelegten Terrasse.

Von hier aus kommt man in den liebevoll angelegten und mit einem beheizbaren Pool ausgestatteten Garten.

Im hinteren Teil befindet sich ein Grillplatz, eine Holzhütte mit überdachtem Freisitz sowie einem Lehm-Pizzaofen. In der Hütte können alle notwendigen Gartengeräte perfekt untergebracht werden.

Das Obergeschoß beherbergt zwei Schlafräume, einen Wirtschaftsraum, der bei Bedarf auch als weiteres Zimmer genutzt werden kann, ein modernes, großzügiges Bad mit begehbare Dusche und einem nach Westen ausgerichteten Dachbalkon mit origineller Begrenzung. Im Eltern-Schlafzimmer integriert ist ein Ankleideraum.

Trotz der aktuell gewerblich genutzten Garage (unterkellert), die jederzeit rückgebaut werden kann, können PKWs unter dem Carport (vor der Garage) abgestellt werden; davor wiederum gibt es Parkplätze für Gäste.

Für Wohnmobil-/oder Wohnwagenbesitzer wurde ebenfalls ein praktischer Stellplatz auf dem Grundstück eingerichtet.

Das Grundstück ist komplett eingezäunt, so dass auch ein Hund mit einziehen kann.

Rückwärtig befindet sich eine nicht bebaubare Grünfläche, welche Ihnen somit eine ideale Rückzugszone bietet.

LAGE

Unterroth ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Neu-Ulm und ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Buch.

Das Pfarrdorf liegt in der Region Donau-Iller in Mittelschwaben im Tal der Roth, 30 km südöstlich von Ulm und 30 km nördlich von Memmingen.

In Unterroth kreuzen sich die Staatsstraße St 2020 und die Kreisstraße NU 5. Diese verbindet Unterroth mit der Autobahn A 7 – Auffahrt Illertissen (AS 124) etwa fünf Kilometer nordwestlich. Der nächste Flughafen ist der Flughafen Memmingen etwa 30 Kilometer südlich.

AUSSTATTUNG

- Walmdach
- Fliesenböden / Laminat
- Photovoltaikanlage
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Gartenpool
- Kaminofen
- Gartenhütte mit überdachtem Freisitz
- Unterkellerte Doppelgarage
- Carport + Stellplatz



Vorderansicht



Terrasse



Grillplatz und Überdachter Freisitz



Gartenpool



Essbereich im EG



Wohnbereich im EG



Küche



Kaminofen



Treppenhaus



Bad im UG_Gäste WC im EG



Zimmer im OG



Zimmer im OG



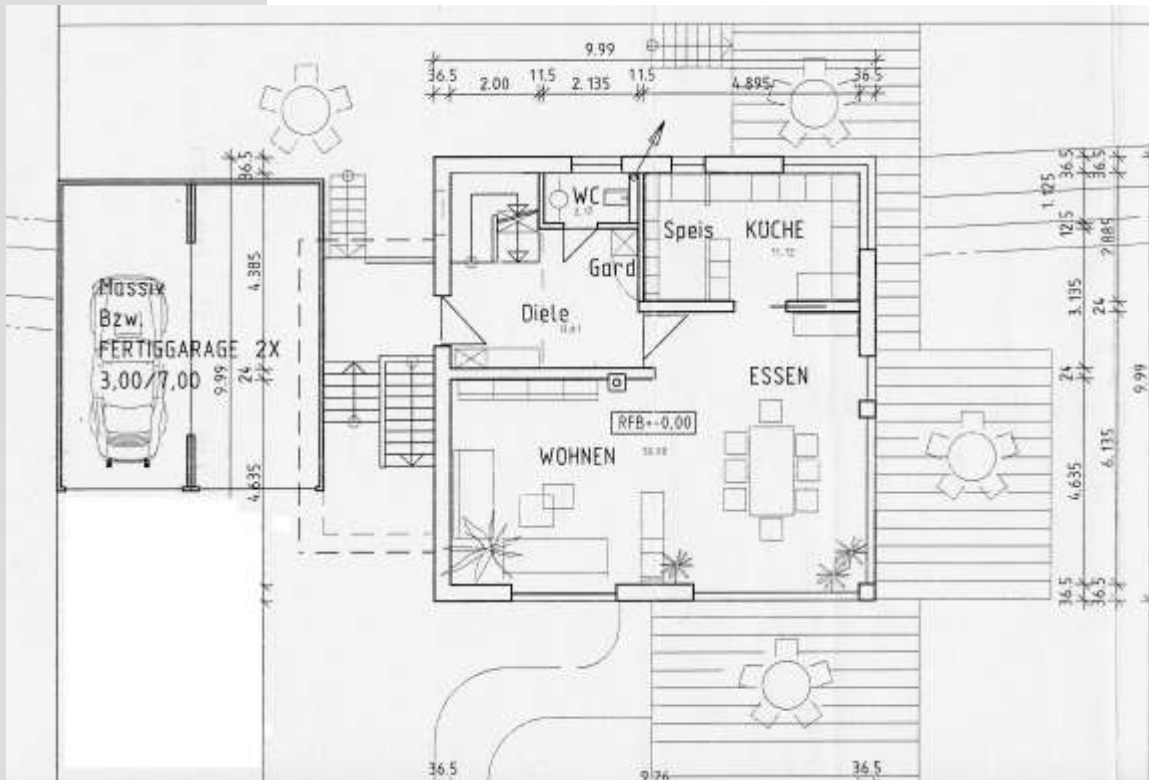
Bad im OG



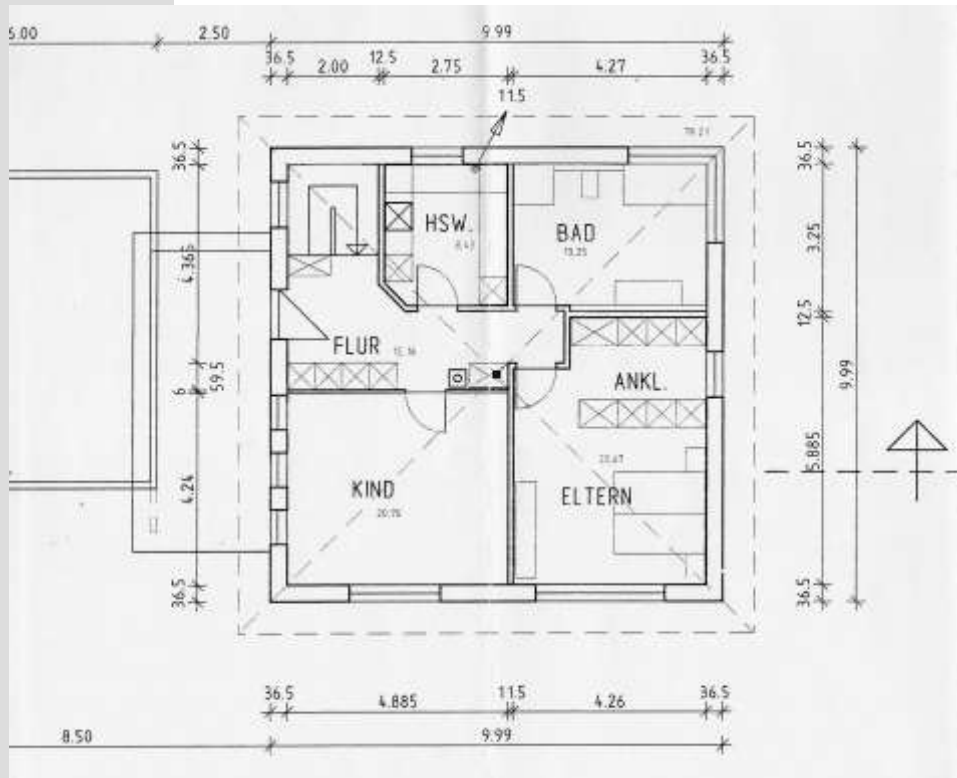
Vorderansicht



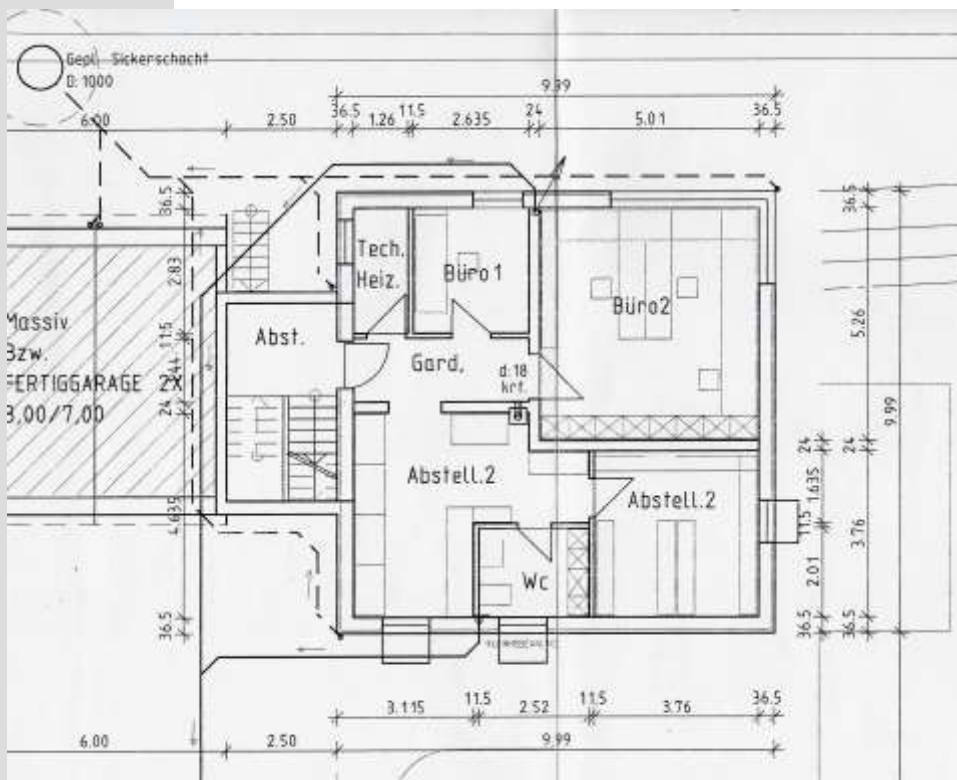
Ansicht



Grundriss EG



Grundriss DG



Grundriss KG



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West