



Objekt: ReglerImmobilien_169

Familienraum - Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Garten!

Einfamilienhaus, Kühgasse 8

91799 Langenaltheim, 349.000,00 €



Daten im Überblick

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Normal
Bauweise	Massiv
Stromleitungen	3-adrig mit FI-Schalter
Fenster	Zweifachverglasung, Holzfenster
Bodenbelag	Parkett, Fliesen, Naturstein, PVC
Befeuerung	Öl, Solar, Holz
Kamin	Ja
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung (Öl), Solarthermie
Küche	offene Küche, Wohnküche
Badezimmer	Fenster, Badewanne, Waschbecken
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Ausrichtung	Ost, Süd
Balkon/Terrasse	
Garten	vorhanden
Stellplatzart	Garage
Internetanschluss	DSL-Anschluss
WG geeignet	Ja

Baujahr & Zustand

Baujahr	1940
---------	------

Zustand	Gepflegt
---------	----------

Energieausweis

Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr lt.	1940
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	346,8 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis gültig bis	26.04.2034

Flächen

Wohnfläche	ca. 184 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 49 m ²
Grundstücksgröße	ca. 1.029 m ²
Kellerfläche	ca. 48 m ²

Preise

Kaufpreis	349.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.

Infrastruktur

Dist. Bus(km)	0,4 km
---------------	--------



Dist. 5,7 km

Einkaufsmöglichkeiten
(km)

Dist. Kindergarten 0,45 km

(km)

Dist. Grundschule 0,3 km

(km)

Dist. Realschule (km) 9,8 km

Dist. Gymnasium (km) 26,9 km

Dist. Zentrum (km) 0,4 km



Ausstattung (Exposé)

Einfamilienhaus mit großem Garten:

- 6 Zimmer (2 im EG und 4 im OG)
- Wohnfläche insgesamt ca. 185 m²
- Großer Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Bodenbeläge: Hochwertige/r Parkettboden, Naturstein, Fliesen und in manchen Bereichen PVC

Sanitär, Elektro, Beheizung:

- 3-adrige Stromleitungen
- Solarthermie für Warmwasser
- Holzofen im Wohn- und Essbereich
- Ölzentralheizung (1994)

Außenbereiche:

- Überdachter Hauseingang
- 1 Terrasse in östliche Ausrichtung durch Zugriff von der Küche
- 1 Terrasse in südliche Ausrichtung durch Zugriff vom Wohn- und Essbereich
- 1 Balkon in südlicher Ausrichtung durch Zugriff von zwei Zimmern
- Großer Garten mit viel Potenzial!

Weitere Angaben zum Haus:

- Potenzial zur Umnutzung als Zwei- oder Dreifamilienhaus
- unausgebauter, großer Dachboden!
- Massivbauweise
- mit Garage
- vollunterkellert

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses einzigartige Einfamilienhaus bietet Ihnen auf insgesamt ca. 185 m² Wohnfläche genügend Platz für die ganze Familie. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin und großem Fenster mit Blick auf den herrlichen Garten lädt zum Verweilen ein und die hochwertigen Bodenbeläge aus Parkett, Naturstein, Fliesen und PVC sorgen für ein angenehmes Wohngefühl im ganzen Haus. Der großzügige Küchenbereich verfügt über eine Speisekammer mit Tageslichtfenster. Eine moderne Einbauküche mit Kücheninsel nach Ihrem Geschmack wäre das Schmuckstück Ihres zukünftigen Zuhauses.

Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, davon zwei im Erdgeschoss und vier im Obergeschoss. Zwei Badezimmer mit getrennten Toiletten und Tageslichtfenstern auf jedem Geschoss bieten das Potenzial, um sich daraus Wellness-Oasen gestalten zu dürfen. Die Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen sind auf gutem Stand, mit einer funktionstüchtigen Ölzentralheizung aus dem Jahr 1994 sowie Solarthermie mit drei Panelen für Warmwasser. Der Stromkasten verfügt über einen FI-Schalter.

Im Außenbereich erwarten Sie ein überdachter Hauseingang, eine Terrasse in östlicher Ausrichtung von der Küche erreichbar, eine Terrasse in südlicher Ausrichtung vom Wohn- und Essbereich zugänglich, sowie ein Balkon in südlicher Ausrichtung von zwei Zimmern erreichbar. Ihr Auto können Sie in die Garage mit elek-



trischem Rolltor parken.

Der große Garten bietet viel Potenzial für Ihre individuelle Gestaltungsideen!

Das Haus bietet zudem Potenzial zur Umnutzung als Zwei- oder Dreifamilienhaus. Es verfügt über einen großen, unausgebauten Dachboden und ist auch vollunterkellert.

Das Haus wurde über die Jahre renoviert und ist in sehr gut erhaltenem Zustand.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

0160 94605915

Lage (Exposé)

Langenaltheim, ein idyllisches Dorf in Bayern, bietet eine ruhige und ländliche Umgebung für alle, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Geschäften des alltäglichen Bedarfs wie Metzger, Bäckereien, einen Bankomat (Sparkasse und Raiffeisenbank), Lebensmittelcontainer, eine Tankstelle und ein Postamt. Für medizinische Versorgung ist ebenfalls gesorgt, denn es gibt mehrere Ärzte im Ort und in den Nachbarschaftsorten.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist durch die Nähe zur Autobahn A9 optimal. So gelangt man schnell nach Nürnberg oder Ingolstadt. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, sodass Pendler problemlos zur Ar-

beit kommen.

Für Familien mit Kindern bietet Langenaltheim eine gute Auswahl an Schulen und Kindergärten. Die Kleinen können hier sicher aufwachsen und eine gute Bildung erhalten. Hier wird ein Linienverkehr zu den weiterführenden Schulen in Treuchtlingen und Weißenburg angeboten, sowie die Beförderung zu den Bahnhöfen in Pappenheim, Treuchtlingen und Weißenburg.

Insgesamt ist Langenaltheim ein attraktiver Wohnort für alle, die die Natur lieben und dennoch nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten.

Sonstige Angaben (Exposé)

Hat die Immobilie Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Um eine schnelle Bearbeitung Ihrer Anfrage zu gewährleisten, geben Sie bitte Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und Datenschutzverarbeitungsinformationen zur Anfrage.

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages, verpflichtet sich der Käufer, an Regler Immobilien, Herrn Martin Regler, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe zu zahlen. Durch Ih-



re Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen sehr gerne jederzeit unter folgender Telefonnummer oder E-Mail zur Verfügung!

0160 94605915

info@regler-immobilien.de

Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und herrlichem Ausblick!



Wohn- und Essbereich mit Kamin

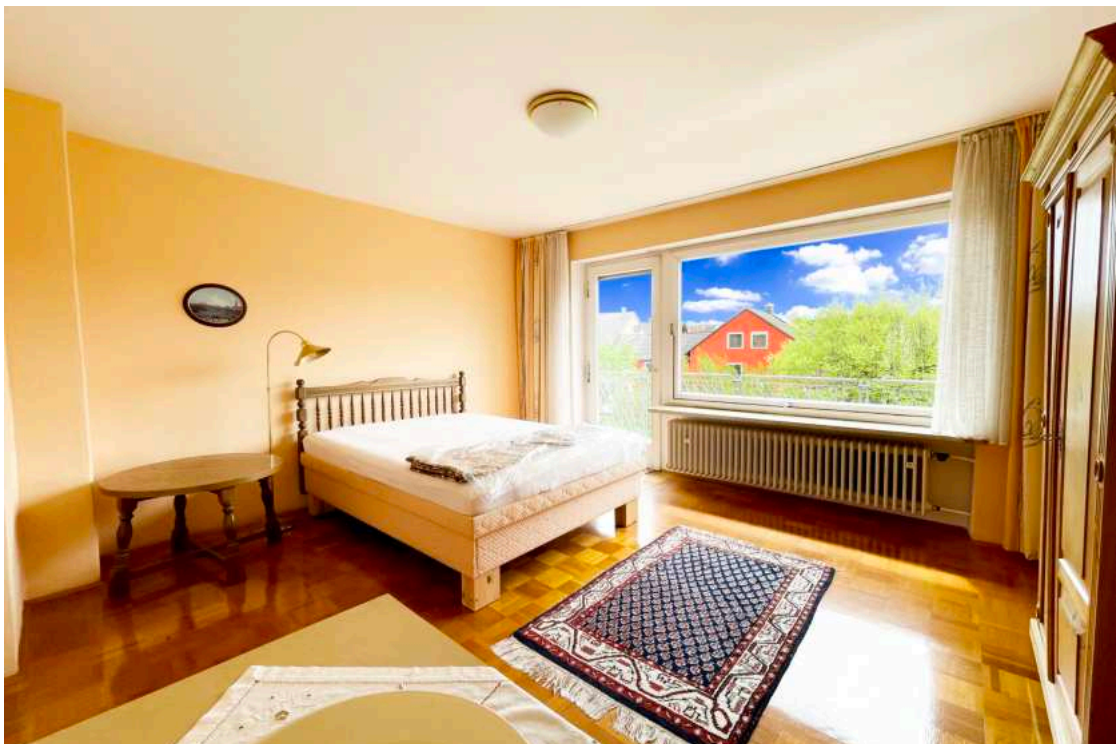




Ihre große Terrasse mit Blick auf den herrlichen Garten



Schlafzimmer mit großem Fenster



Balkon in südlicher Ausrichtung



Weiteres Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



Badezimmer im OG



unausgebauter Dachboden



Weiterer Abteil des unausgebauten Dachbodens



Grundriss

3D Grundriss EG



3D Grundriss OG





Lage

Langenaltheim, ein idyllisches Dorf in Bayern, bietet eine ruhige und ländliche Umgebung für alle, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Geschäften des alltäglichen Bedarfs wie Metzger, Bäckereien, einen Bankomat (Sparkasse und Raiffeisenbank), Lebensmittelcontainer, eine Tankstelle und ein Postamt. Für medizinische Versorgung ist ebenfalls gesorgt, denn es gibt mehrere Ärzte im Ort und in den Nachbarschaftsorten.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist durch die Nähe zur Autobahn A9 optimal. So gelangt man schnell nach Nürnberg oder Ingolstadt. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, sodass Pendler problemlos zur Arbeit kommen.

Für Familien mit Kindern bietet Langenaltheim eine gute Auswahl an Schulen und Kindergärten. Die Kleinen können hier sicher aufwachsen und eine gute Bildung erhalten. Hier wird ein Linienverkehr zu den weiterführenden Schulen in Treuchtlingen und Weißenburg angeboten, sowie die Beförderung zu den Bahnhöfen in Pappenheim, Treuchtlingen und Weißenburg.

Insgesamt ist Langenaltheim ein attraktiver Wohnort für alle, die die Natur lieben und dennoch nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten.



Ihr Ansprechpartner

Herr Martin Regler

Telefon: 0160 94605915

E-Mail: info@regler-immobilien.de

Web: www.regler-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.