

## Traumhafter Blick in Alkofen Einfamilienhaus in Sackgassenlage mit Nebengebäuden



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

<b>Kaufpreis:</b>	<b>355.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 150,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 80,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 3824,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 170,83 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: F

<b>Befeuerungsart:</b>	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Carport	
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon Terrasse	Garten
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Fenster:</b>	Holzfenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei nach Vereinbarung	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Die Immobilie befindet sich am Ende einer Sackgasse in absolut ruhiger Lage. Diese Wohnsituation garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit ideal für Familien mit Kindern sowie Ruhesuchende. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und einer naturnahen Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der unverbaubare Blick ins Grüne, der für eine hohe Wohnqualität sorgt.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Angebote sind in kurzer Zeit erreichbar. Das Zentrum von Alkofen liegt ca. 2 km entfernt und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie weitere Dienstleistungen.

### Beschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1997 überzeugt durch seine ruhige Sackgassenlage sowie ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück.

Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Das Haus präsentiert sich in solider, massiver Bauweise und vermittelt eine angenehme Wohnatmosphäre mit durchdachter Raumaufteilung.

Ein besonderes Highlight ist der traumhafte Blick in die umliegende Natur.

Über die zentrale Diele gelangen Sie in sämtliche Räume des Erdgeschosses. Hier befindet sich auch die Holzterrasse ins Obergeschoss.

Das großzügige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse und verfügt über einen gemütlichen Schwebstuhl. Angrenzend befindet sich das Esszimmer, in dem ein traditioneller Holzofen integriert ist, der weiterhin zum Kochen genutzt werden kann.

Die Küche ist mit einer zeitlosen Einbauküche ausgestattet und durch einen offenen Rundbogen mit dem Essbereich verbunden.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet und verfügt über einen direkten Zugang zur angrenzenden Waschküche. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum Südostbalkon. Eine geräumige Diele, ein separates WC sowie ein Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Weiter finden Sie auf dem Grundstück einen Brunnen sowie einen Naturteich.

Rund um das Haus und die Terrasse befinden sich 5 Wasseranschlüsse welche über den dazugehörigen Brunnen versorgt werden.

### Ausstattung:

- Massive Bauweise
- Satteldach mit Dachfanneneindeckung
- Kunststofffenster
- Bodenbeläge: Fliesen im Erdgeschoss, Laminat im Obergeschoss
- Gas-Zentralheizung (Flüssiggas) mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Eigener Gastank (4.800 Liter)
- Haustür: Alu extra Stark (Fingerabdruck Sensor möglich)
- Schwebstuhl und Holzofen (Küche)

### Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Essbereich mit Anschluss zur Küche mit EBK, Tageslichtbad mit

## Exposé - Objekt-Nr.: H10421

Waschküche, Gäste-WC.

Obergeschoss: Schlafzimmer Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Diele, WC, Abstellraum, Balkon.

Nebengebäude: Schuppen mit Heizraum, Carport, Holzschuppen.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 150 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1768 m<sup>2</sup>.

Zusatzgrundstück ca. 2056 m<sup>2</sup>.

### **Sonstige Angaben:**

Das Wohnhaus kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Die Heizanlage wurde Komplet 2025 komplett erneuert (Heizung, Tank).

(Es wird eine neue Photovoltaikanlage mit einem Wert von 17.000,00 € auf dem Dach installiert. Diese muss extra abgerechnet werden)

### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergieverbrauch: 170,83 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Flüssiggas

Baujahr Wohngebäude: 1997, Baujahr Wärmeerzeuger: 1997 (2025 erneuert)

Energieeffizienzklasse: F

**Maklercourtage:** 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

**Kaufpreis:** 355.000,00 €

**Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m<sup>2</sup> sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.**

---

### **Ansprechpartner**

---



#### **Michael Resch**

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 450 60 12

eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

**Weitere Bilder**



