



Objekt: 6154

Herrlich wohnen auf dem Lande! - ETW mit durchdachtem Grundriss-Olgishofen/Babenhausen!

Etagenwohnung, Kirchhaslach / Olgishofen

299.000,00 €



GERLINDE M. AHNE
IMMOBILIEN

Daten

ImmoNr	6154	Außen-Provision	Käuferprovision
PLZ	87755		3,57 % inkl. 19 %
Ort	Kirchhaslach		Mwst.
	/ Olgishofen	Befeuerung	Öl
Kaufpreis	299.000,00 €	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

In massiver Bauweise wurde dieses gepflegte Zweifamilienhaus erstellt. Diese charmante Wohnung liegt im I. OG und verfügt über zwei Balkone. Ein Lift ist nicht vorhanden. Das Objekt bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern sowie einem hellen Wohnzimmer mit Südbalkon, der für viel Tageslicht und einen schönen Ausblick sorgt. Die separate Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet; angrenzend befindet sich ein eigenes Esszimmer mit zusätzlichem Balkon, ideal für gemütliche Mahlzeiten oder als Erweiterung des Wohnbereichs. Ein geräumiger Flur schafft ein angenehmes Entrée und bietet ausreichend Platz. Das Badezimmer sowie das Gäste-WC wurden komplett neu installiert und präsentieren sich in modernem Zustand. Zum Objekt gehören zudem ein eigener Gartenanteil sowie ein Doppelcarport. Die beiden Kellerräume runden den Wohnkomfort ab.

Der große Dachboden ist nicht ausgebaut, dieser Bereich wird von beiden Wohnungseigentümern gemeinschaftlich genutzt. Hier ist auch nochmals genügend Stauraum vorhanden.

Geheizt wird mit einer Viessmann-Öl-Zentralheizungsanlage (BJ. 2014).

Eine PV-Anlage gehört zu dieser Wohnung.

Ausstattung Beschreibung

Raumaufteilung: über das geräumige und breite Treppenhaus kommen Sie in diese schöne Wohnung. Vom Flur aus erreichen Sie alle Räume. Sehr praktisch ist der eigene Garderobenbereich. Vom Wohnzimmer aus kommen Sie auf den Südbalkon, ein herrlicher Bereich zum Entspannen.

Die Küche ist separat und mit dem Esszimmer verbunden.

Von den beiden Schlafzimmern aus kommen Sie auch auf den sonnigen Südbalkon. Ein Schlafzimmer ist zur Nordseite ausgerichtet. Alle Räume bieten genügend Platz für große Schränke.

Das Bad und das Gäste-WC wurden bereits vor einigen Jahren neu ausgestattet, beheizbar über eine Fußbodenheizung. Toll ist Tageslicht im Badezimmer, das ist der Traum von allen. Das Bad verfügt über eine Wanne, eine Dusche, ein WC, einen Doppelwaschtisch mit Unterschrank und einen Spiegelschrank.

Teilweise sind schon moderne Kunststoffisolierfenster eingebaut, teilweise existieren noch

die alten Holzfenster, isolierverglast.
Zeitlose Bodenbeläge und massive Holztüren zieren die Räume.

Lage

Olgishofen ist ein kleiner, ländlich geprägter Ortsteil der Gemeinde Kirchhaslach nahe Babenhausen (Unterallgäu). Der Weiler verfügt über eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das wenige Minuten entfernte Babenhausen, wo Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Infrastruktur vorhanden sind. Eine Buslinie verbindet Olgishofen regelmäßig mit den umliegenden Orten. Der Ort ist von Landwirtschaft, Naturflächen und vereinzelt Wohnhäusern geprägt und bietet eine idyllische, naturnahe Umgebung. Die Grundversorgung (Wasser, Abwasser, Straßen) erfolgt über die Gemeinde, schnelles Internet wird im Rahmen kommunaler Breitbandprojekte ausgebaut. Ideal für ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzer Distanz zu zentraler Infrastruktur.



GERLINDE M. AHNE
IMMOBILIEN



EBK