



A



GERLINDE M. AHNE
IMMOBILIEN



Objekt: 6191

EFH auf Sonnengrundstück, zwei Bäder, zwei Garagen, viel Platz - Rammingen!

Einfamilienhaus, Rammingen

529.000,00 €

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de



GERLINDE M. AHNE
IMMOBILIEN

Daten

ImmoNr	6191	Außen-Provision	Käuferprovision
PLZ	86871		3,57 % inkl. 19 %
Ort	Rammingen		Mwst.
Kaufpreis	529.000,00 €	Befeuerung	Öl
		Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Haus kaufen in Rammingen.

Dieses großzügige EFH bietet reichlich Platz für Familien, Paare mit hohem Raumbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Haus wurde massiv erbaut und stammt aus dem Baujahr 1989, der Ausbau des Hauses erfolgte dann erst 1996.

Der funktionale Grundriss verteilt sich auf das Erd- und Dachgeschoss und schafft ein angenehmes Wohnambiente mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Ausstattung des Hauses entspricht in weiten Teilen dem Baujahr sowie dem Ausbaujahr.

Geheizt wird das Objekt mit einer Öl-Zentralheizung. Im Wohnzimmer sorgt der Kachelofen (Einsatz muss getauscht werden) für Gemütlichkeit.

Die isolierverglasten Holzsprossenfenster fügen sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein. Im November 2023 wurden zudem die Dachfenster erneuert. Die Terrasse wurde vor einigen Jahren mit Granit belegt und bietet einen gepflegten Außenbereich zum Entspannen. Zwei Garagen stehen zur Verfügung, zwei Gartenhütten schaffen zusätzlichen Stauraum für Geräte und Gartenutensilien. Auch im Außenbereich zeigt sich die Immobilie ansprechend und praktisch: Die Einfahrt ist gepflastert, das schmiedeeiserne Einfahrtstor ist elektrisch betrieben. Eine betonierte Kelleraußentreppe mit Granitbelag rundet das Gesamtbild ab.

Glasfaser- sowie der Gasanschluss liegen bereits im Keller.

Ausstattung Beschreibung

Raumaufteilung:

EG: Windfang mit Garderobe, ein geräumiger Flur, das Tageslicht-Bad ist mit einer Wanne, einer Dusche, einem WC, einem Bidet, einem Waschtisch sowie einem WC ausgestattet. Weiterhin gibt es ein Gäste-WC. Die separate Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, nebenan liegt die Speis. Im Esszimmer wurde eine gemütliche Eckbank mit Tisch und Stühlen eingebaut. Von hier aus kommen Sie auf die große Südterrasse. Das Wohnzimmer ist sehr geräumig und bietet viel Platz für Ihre Einrichtungsideen.

Parkett und Fliesenbeläge schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Bäder sind vollständig gefliest.

Massive Holztüren wurden eingebaut. Eine maßgenaue Holzterrappe führt Sie ins Dachgeschoss.

Die Holzisolerfenster sind noch aus dem Baujahr, Rollläden beschatten die Räume. Auch der Keller bietet besondere Ausstattungsmerkmale: Hochwertige Türen wurden auch hier nachträglich eingebaut und eine integrierte Kellerbar erinnert an gesellige Abende und bietet einen charmanten, individuellen Mehrwert. Verschiedene Kellerräume, ein Waschkeller mit Außentreppe, ein Heizungskeller mit den Öltanks sind vorhanden. Dieses Einfamilienhaus bietet eine solide Basis mit viel Potenzial für individuelle Gestaltung und vereint großzügiges Wohnen mit einer attraktiven Grundstücksgröße in ruhiger Lage von Rammingen.

Lage

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1989 befindet sich in einem Wohngebiet, mitten in Rammingen. Rammingen besteht aus der Gemarkung Unterrammingen und Oberrammingen. Über die Jahrhunderte sind die beiden Dörfer zusammengewachsen und machen Rammingen zu einem liebens- und lebenswerten Ort, am Wörthbach gelegen. Die Bahnlinie und Autobahn A96 München-Lindau verlaufen südlich von Rammingen, der Bahnhof ist in Kürze fußläufig gut erreichbar. Im Ort finden Sie einen Lebensmittelmarkt, heimische Gastronomie, eine Grundschule, einen Kindergarten sowie einen Hort für die Ganztagesbetreuung. Im letzten Jahr eröffnete ein neu errichteter Verbrauchermarkt mit Bäckerei und Café.

Den Kern des gesellschaftlichen, kulturellen und sportlichen Lebens in Rammingen bilden die Vereine. Wanderwege und zahlreiche Angebote des Tourismusverbandes "Kneippland Unterallgäu" sowie die sehr nahegelegene Therme Bad Wörishofen und der Skyline Parkrunden das Freizeitvergnügen ab.

Interessante und eingesessene Handwerksbetriebe sowie zahlreiche Unternehmen finden Sie im Ort und in der Umgebung.

Rammingen ist ein idyllisches Dorf in Schwaben, im Landkreis Unterallgäu. Mit etwa 1.500 Einwohnern liegt es in einer malerischen Landschaft, umgeben von Wiesen und Wäldern. Die Nähe zur Kreisstadt Mindelheim (ca. 10 km) und Bad Wörishofen (ca. 5 km) macht Rammingen attraktiv für Pendler, die die Ruhe des Landlebens genießen wollen, aber dennoch Zugang zu größeren Städten suchen.

Rammingen bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung, perfekt für alle, die dem Stress der Stadt entfliehen möchten.

Besonders für Familien oder Ruhesuchende bietet der Ort eine entspannte Lebensqualität.



Das eigene Freibad ist in den Sommermonaten beliebt und bietet eine Möglichkeit zur Abkühlung und Erholung.



A



GERLINDE M. AHNE
IMMOBILIEN



Durchreiche Esszimmer



Schlafzimmer