Objekt: 6204

# Viel Platz für Ihre Ideen - EFH mit Anbau auf wunderschönem Grund - Mindelheim!

Einfamilienhaus, Mindelheim

650.000,00 €

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

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

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

# Daten

| | |
|---|---|
| ImmoNr | 6204 |
| PLZ | 87719 |
| Ort | Mindelheim |
| Kaufpreis | 650.000,00 € |

| | |
|---|---|
| Außen-Provision | Käuferprovision 3,57 % inkl. 19 % Mwst. |
| Befeuerung | Öl |
| Heizungsart | Zentralheizung |

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

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

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

# Beschreibung

Haus kaufen in Mindelheim!
Dieses gepflegte Wohnhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen zusätzlichen Anbau, der weiteren Wohn- oder Arbeitsraum bietet. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.
Ursprünglich wurde das Gebäude zwischen 1963 und 1978 zum Wohnhaus umgebaut. In diesem Zuge erfolgten unter anderem der Einbau einer Zentralheizung, die Dämmung des Daches sowie der Einbau eines Badezimmers.
Im Jahr 1994 wurde eine umfangreiche Generalsanierung durchgeführt. Dabei wurden der Keller trockengelegt, eine Öl-Heizungsanlage inklusive Heizkörpern installiert sowie Kunststofffenster mit Sprossen und Wärmeschutzverglasung eingebaut. Ergänzend erhielt das Gebäude eine Wärmedämmung hinter der Holzfassadenverkleidung. Zudem wurde auf der Ostseite eine Gaubenkonstruktion mit Kunststofffenstern erstellt. Funktionale Holzklappläden sowie ein angebauter Wintergarten verleihen dem Anwesen einen wohnlichen und zugleich gepflegten Charakter.
Die im Jahr 1961 errichtete Garage wurde im Jahr 2002 umgebaut und erweitert. Das Gebäude wurde zuletzt als Friseursalon genutzt und bietet dadurch interessante Optionen für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Mit überschaubarem Aufwand ist auch eine Nutzung als reines Wohngebäude denkbar.
Im Garten steht ein praktisches Gartenhaus, ein Carport sowie vier Stellplätze sind vorhanden.
Dank der durchgeführten Renovierungen, der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und der vorhandenen Ausstattungsmerkmale eignet sich diese Immobilie ideal für Käufer, die ein gepflegtes Anwesen mit Entwicklungspotenzial suchen.

# Ausstattung Beschreibung

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Flur mit praktischem Garderobenbereich. Von hier aus gelangen Sie in das Gäste-WC sowie in den großzügigen Koch- und Essbereich, der sich im Wintergarten befindet und dadurch eine helle, freundliche Atmosphäre bietet. Das separate Wohnzimmer schafft zusätzlichen Raum für gemütliche Stunden. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

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

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

und Doppelwaschtisch.
Das Dachgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer und bietet damit ausreichend Platz für die ganze Familie, Gäste oder ein Homeoffice. Im Keller stehen drei Kellerräume sowie die Heizungsanlage zur Verfügung und bieten praktische Abstell- und Nutzflächen.
Zur Ausstattung gehören Kunststoffisolierfenster sowie Laminat- und Teppichböden in den Wohnbereichen. Der vorhandene Anbau erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie erheblich. Dieser umfasst einen eigenen Eingangsbereich, ein WC, einen großen Raum mit Küchenanschluss sowie einen weiteren kleineren Raum, der gegebenenfalls als Badezimmer genutzt werden kann.
Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als vielseitiges Wohnhaus mit großzügigem Platzangebot, funktionaler Aufteilung und interessanten Erweiterungsmöglichkeiten.

# Lage

Unweit von der charmanten Altstadt und dem beliebten Bergwald liegt dieses interessante Objekt. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen.
Mindelheim bietet viel Lebensqualität, in der charmanten Altstadt finden Sie alles für das tägliche Leben: Cafes, schöne Geschäfte, Kindergarten, Schulen, Gymnasium, Realschule. Vielseitige Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Kunst, Museen und vieles mehr bietet diese aktive Stadt. Erholung finden Sie im nahegelegenen Bergwald. Die A96 und den Bahnhof (München-Lindau) erreichen Sie in Kürze.
Naherholung pur finden Sie im schönen Allgäu oder am Bodensee sowie die Anbindung an unsere Landeshauptstadt München – alles entspannt erreichbar per Bahn oder PKW in ca. einer Stunde. Sportmöglichkeiten, Kultur, Sehenswürdigkeiten und vieles mehr sind in unserer herrlichen Region geboten.

Kochen-Wintergarten

Anbau Gewerbe oder Wohnen

Blick ins Grüne

Blick auf Anwesen

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

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

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