



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Reserviert - Zentral gelegenes Wohnhaus mit Büro/Ladenfläche

Lage

Die Marktgemeinde Hohenwart - mit rd. 4.200 Einwohnern - befindet sich ca. 10 km nordwestlich der Kreisstadt Pfaffenhofen a.d.Ilm. Über die bestens ausgebaute Bundesstraße B300 sind die Regionen Ingolstadt/Neuburg/Schrobenhausen sehr gut zu erreichen. Der Ort Hohenwart bietet eine gute Infrastruktur mit sehr ordentlicher Versorgung. Supermarkt, Getränkemarkt, Schule, Ärzte, Apotheke und Banken usw. sind im Ort ansässig. Die Immobilien befindet sich im Ortszentrum am Marktplatz.

Details

Objekt-ID:	1044
Lage:	86558 Hohenwart
Immobilienart:	Haus
Zimmer:	7
Grundstücksfläche:	ca. 364,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 178,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 63,00 m ²
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Garagen:	2

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll modernisierte Haus dient derzeit als Wohn- und Geschäftshaus und befindet sich mitten im Zentrum der Marktgemeinde Hohenwart. Im Erdgeschoss sind derzeit Büroräume einer Umzugsfirma eingerichtet, die auch als Wohnraum nutzbar wären. Den übrigen Teil der Immobilie nutzen die Eigentümer selbst bereits als Wohnhaus.

Das Gebäude wurde nach einem Brand etwa 1960 in der heutigen Form errichtet und in der Zeit von 2004 bis 2016 grundlegend saniert/modernisiert. Die Modernisierungsarbeiten betrafen dabei hauptsächlich folgende Gewerke:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Erneuerung Sanitär- und Elektroinstallation
- beide Bäder
- Dachaufbau mit Eindeckung
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Einbau einer horizontalen Sperrschicht
- und natürlich Bodenbeläge, Malerarbeiten usw.

Das Haus ist teilunterkellert. Dort sind die Waschküche, der Heizraum und die Öltanks untergebracht. Das Erdgeschoss teilt sich auf in 3 Zimmer und eine Teeküche, Bad und WC. Im Obergeschoss sind 4 Schlafräume und ein Bad untergebracht. In dem rückwärtigen, etwa nach Süden ausgerichteten Gartenbereich steht eine große, gemütliche Terrasse zur Verfügung.

Zusätzlich zu den Wohnräumen wurde über der Garagendurchfahrt eine Nutzfläche von ca. 63 m² geschaffen. Optimal geeignet als Hobbyraum und Ähnliches. Der Ausbau hat jedenfalls einen hohen Standard (Wärmedämmung, Bodenbeläge, Heizung etc) und wird derzeit u.a. als Wohnküche genutzt.

Am besten machen Sie sich selbst ein Bild vor Ort. Das Anwesen besticht durch seinen sehr guten Zustand, die große Fläche und die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Und auch die Onlineverbindung ist hervorragend. Gemäß der unverbindlichen Onlineauskunft der Telekom ist an diesem Standort ein Internetanschluss mit bis zu 250 MBit/s im Download verfügbar.

Interessiert? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Sie.

Ausstattungsbeschreibung

Sonstiges

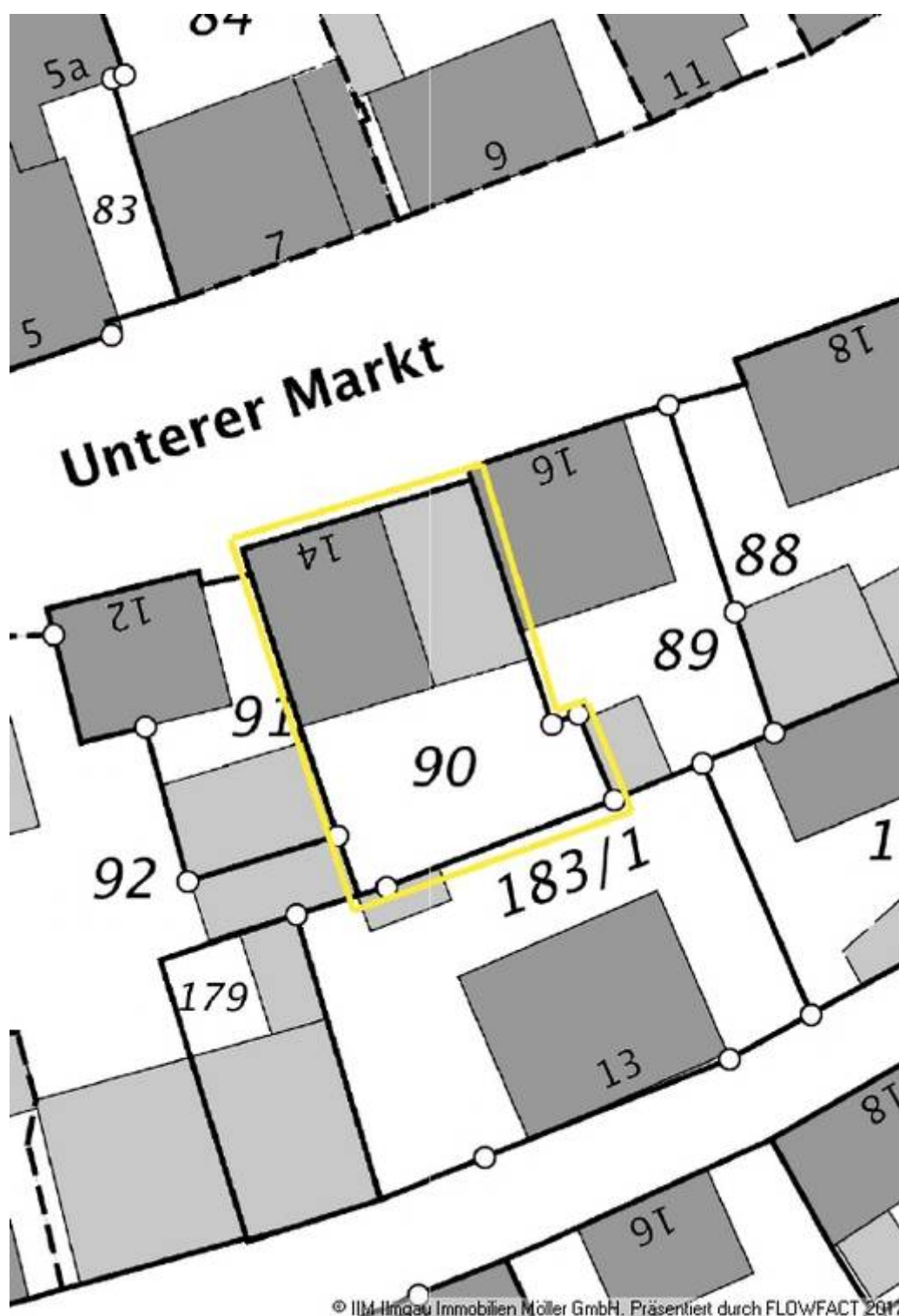
Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Öl
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energiekennwert: 203,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse: G

Objektbilder



Terrasse



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Lageplan



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Kellergeschoss



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Erdgeschoss



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Obergeschoss

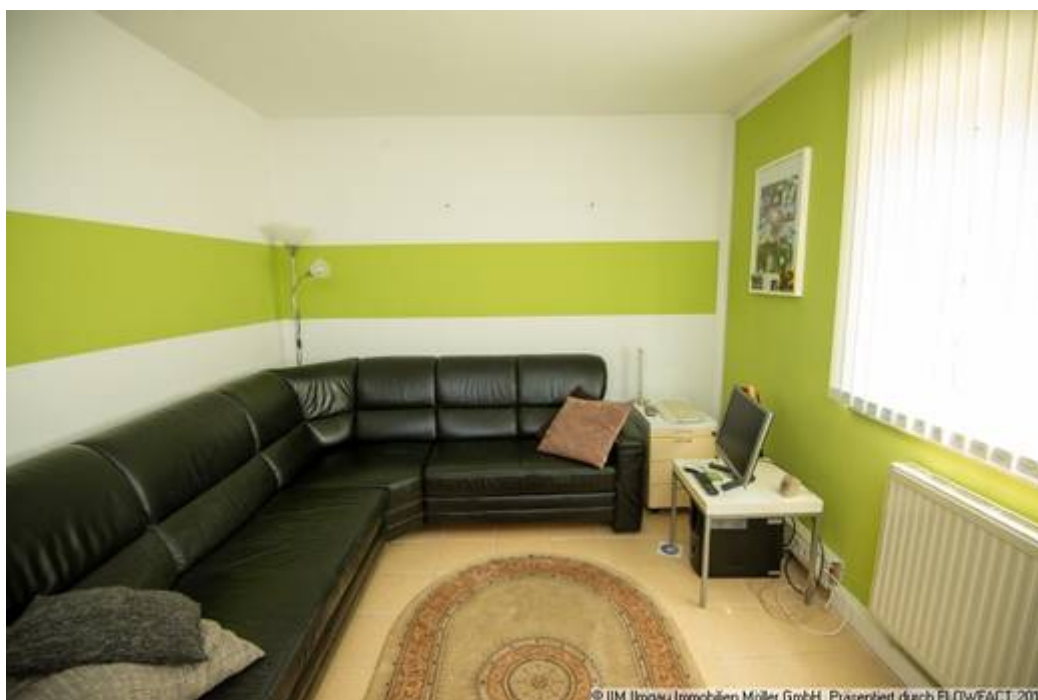


© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Ansicht Straßenseite



Bad EG



Zimmer EG



Zimmer OG



Schlafzimmer OG



Bad OG

Hobbyraum Foto1 (über Garagendurchfahrt)

Hobbyraum Foto2 (über Garagendurchfahrt)



Garage Durchfahrt