

Kurzexpose

Objekt:	DFHWellfi	Courtage:	3,57 % inkl. MwSt.
Objektart:	Dreifamilienhaus	Preis:	785.000,00 € VB
Objektlage:	Zentrumsnähe	Bauart:	massiv
Ausstattung:	gehoben	Zustand:	sehr gepflegt
Wohnfläche:	ges. ca. 260 m ² (87 + 93 +80)	Baujahr:	1994/95
Nutzfläche:	ca. 95 m	Zimmer:	8 auf 3 Etagen
Grundfläche:	ca. 729 m ²	Energieeffizienzklasse:	C
		Endenergieverbrauch:	77 kWh/(m ² a)

2 Doppelgaragen

Terrasse

Stellplatz

Balkon

Beschreibung:

Im Bereich der alten Burg der Kerngemeinde Wellheim im Urdonautal (Landkreis Eichstätt, Oberbayern) liegt dieses großzügige Dreifamilien-Hanghaus. Nicht nur die Lage der Immobile ist erwähnenswert, sondern auch die gesamte Gegend, die zum Teil dem Naturpark Altmühltal angeschlossen ist. Das Objekt wurde in den Jahren 1994 und 1995 errichtet, vorerst ohne Ausbau des UG. Dieser Ausbau erfolgte geraume Zeit später, wird seitdem vom Eigentümer bewohnt und wird leer. Die Wohnung darüber im EG war vermietet und steht leer. Die DG-Wohnung wird von einem Mieter bewohnt, der das Mietverhältnis gern aufrechterhalten und seine Tätigkeit als Hausmeister weiter ausüben würde. Das Gebäude wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt. UG und EG haben noch einen Kachel-/Schwedenofen als zusätzliche Wärmequelle. Die drei Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 260 m² (UG ca. 87 m², EG ca. 93 m², DG ca. 80 m²) sind großzügig gestaltet und aufgeteilt. Ebenso viel Platz und eine geräumige Aufteilung finden sich bei den Nebengebäuden: eine der zwei Doppelgaragen (mit direktem Zugang zum Wohnhaus) ist voll unterkellert (Kellerräume für die Wohnungen) und bietet neben den Auto-Stellplätzen auch Platz für Zweiräder. Vor beiden Doppelgaragen sind noch zwei weitere Stellplätze, also insgesamt Platz für acht Fahrzeuge. In jeder Etage befinden sich große Balkone und im UG eine Terrasse. Trotz der Grundfläche des Objekts bleibt auf dem 729 m² großen Grundstück ausreichend Platz zum Spielen, Erholen oder Garteln. Wellheim (Landkreis Eichstätt, Oberbayern) selbst hat ca. 3.000 Einwohner und verfügt über sämtliche wichtige Infrastruktur-Einrichtungen, die eine aufstrebende Gemeinde braucht, wie Schule, Kindergarten, Lebensmittelmarkt, Seniorenheim, Allgemeinarzt, Zahnarzt etc.

