

EXPOSÉ

Wohnglück im Grünen: Gepflegtes Familienhaus in Holzständerbauweise mit Pergola und Wohlfühlgarten



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 86488 Breitenenthal
Baujahr: 1997
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 148 m²
Grundstücksfläche (ca.): 709 m²
Terrasse: ja
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 339.000,-

> Einfamilienhaus
> Breienthal
> 6 Zimmer

> 148 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AL-HAWIELA-304



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	86488 Breienthal
Baujahr	1997
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	148 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	709 m ²
Kaufpreis	339.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Endenergiebedarf	128,06 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Kommen, sehen und verlieben - Gemütlichkeit wird hier großgeschrieben!

Dieses charmante Fertighaus in hochwertiger Holzständerbauweise aus dem Jahr 1997 begeistert mit seiner behaglichen Wohnatmosphäre,

einem liebevoll angelegten Garten und einer Nachbarschaft, wie man sie heute nur noch selten findet - hier kennt und grüßt man sich noch.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man, mit wie viel Herzblut und Sorgfalt die Immobilie gepflegt wurde. Helle Räume, weiße Kunststoffenster sowie geschmackvolle Parkett- und Fliesenböden schaffen ein wohnliches Ambiente zum Wohlfühlen. Der durchdachte Grundriss bietet ausreichend Platz für Paare, Familien oder alle, die ein gemütliches Zuhause mit einem wunderschönen Garten suchen.

Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und ist über eine etwas schmalere Treppe erreichbar. Für eine komfortable Nutzung im Alltag kann der vorhandene Treppenlift auf Wunsch übernommen werden.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gastherme von 2024. Die Versorgung wird über einen Flüssiggastank im Garten sichergestellt, für den ein Leasingvertrag besteht.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Pergola, die von schön eingewachsenen Pflanzen umrahmt wird und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der liebevoll gestaltete Garten bietet zahlreiche Rückzugsorte und viel Platz zum Genießen. Zwei praktische Geräte- bzw. Gartenhäuschen sorgen für zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Hobbybedarf.

Das Haus ist nicht unterkellert, verfügt jedoch über eine Garage mit separatem Abstellraum, die zusätzlichen Platz für Werkzeug, Vorräte oder Gartenutensilien bietet.

Eine Immobilie mit besonderem Charme, viel Gemütlichkeit und einem gepflegten Umfeld - ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Vorzüge einer gewachsenen Nachbarschaft genießen möchten.

Fazit: Ein liebevoll gepflegtes Zuhause mit wunderschönem Garten, viel Atmosphäre und zahlreichen Wohlfühlplätzen - hier fällt das Ankommen leicht.

Die Fotos wurden teilweise mit KI-Unterstützung leicht bearbeitet und dienen der verbesserten Präsentation, bzw. den Gestaltungsmöglichkeiten der Immobilie.

Ausstattung:

Ausstattung auf einen Blick:

- Fertighaus in Holzständerbauweise
- Baujahr 1997
- 2024 neue Flüssiggas-Brennwerttherme von BRÖTJE Heizung
- Flüssiggastank im Garten (Leasingvertrag)
- Weiße Kunststoffenster
- Parkett- und Fliesenböden

> Einfamilienhaus

> Breienthal

> 6 Zimmer

> 148 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-304



- Ausgebautes Dachgeschoss
- Treppenlift zum Dachgeschoss (kann übernommen werden)
- Helle und freundliche Wohnräume
- Nicht unterkellert

- Garage mit separatem Abstellraum
- Großzügige, überdachte Pergola
- Wunderschön eingewachsener Garten
- Zwei praktische Geräte- bzw. Gartenhäuschen
- Liebevoll angelegte Außenanlagen

- Ruhige und gewachsene Wohnlage
- Angenehme Nachbarschaft - hier kennt man sich noch
- Nähe zum Oberrieder Weiher und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten
- Gute Anbindung Richtung Krumbach, Günzburg und die umliegenden Städte

Lagebeschreibung:

Willkommen in Breienthal - einer idyllischen Gemeinde im Landkreis Günzburg, nur wenige Minuten von Krumbach entfernt. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und einer guten Anbindung für Berufspendler. Der beliebte Oberrieder Weiher, ein weit über die Region hinaus bekanntes Naherholungsgebiet mit Bade- und Freizeitmöglichkeiten, befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zu entspannten Stunden in der Natur ein.

Die ruhige Wohnlage, umgeben von Wiesen, Wäldern und zahlreichen Rad- und Wanderwegen, macht Breienthal besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und alle, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten. Gleichzeitig erreichen Sie die Stadt Krumbach mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und dem Krankenhaus in wenigen Fahrminuten.

Auch für Pendler bietet der Standort beste Voraussetzungen: Die Bundesstraßen B300 und B16 sind schnell erreichbar, die Autobahnen A7 und A8 befinden sich in komfortabler Entfernung. Dadurch bestehen gute Verbindungen in Richtung Ulm, Memmingen, Augsburg und München.

Ein Wohnort zum Wohlfühlen - ruhig, naturnah und dennoch bestens angebunden.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.6.2036.
Endenergiebedarf beträgt 128.06 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Ein kleines Idyll zum Wohlfühlen!
Dieses charmante Zuhause überzeugt mit seiner gemütlichen

Atmosphäre, dem liebevoll angelegten Garten und vielen schönen Details, die man heute nur noch selten findet.

Je nach Geschmack können Sie noch eigene Ideen und Wünsche verwirklichen - notwendig ist dies jedoch nicht. Das Haus wurde stets gepflegt und bietet bereits jetzt beste Voraussetzungen für ein behagliches Zuhause.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Ausstrahlung dieser Immobilie begeistern. Bilder können vieles zeigen - die echte Gemütlichkeit und das Wohngefühl erleben Sie jedoch erst vor Ort.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei Fragen rund um die Finanzierung und vermitteln auf Wunsch den Kontakt zu erfahrenen Finanzierungspartnern.

Objektbilder:



Hausansicht mit Garten und Garage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Breitenenthal
- > 6 Zimmer

- > 148 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-304



Garten



Hausansicht Süden mit Pergola



Hausansicht Eingang



Willkommen



Hausansicht im Osten



Windfang

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Breitenenthal
- > 6 Zimmer

- > 148 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-304



Diele



Badezimmer mit Dusche



EG Diele mit Treppenlift



Badezimmer Waschtisch



Hauswirtschaftsraum



Büro-Kind

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Breitenenthal
- > 6 Zimmer

- > 148 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-304



Schlafzimmer



Wohnen-Essen



Einbauküche



Pergola vom Wohnzimmer aus



Wohnbereich



Terrasse-Pergola

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Breienthal
- > 6 Zimmer

- > 148 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-304



Pergola



DG WC mit Heizungsanlage



DG Diele



DG Zimmerbeispiel 2



DG Zimmerbeispiel

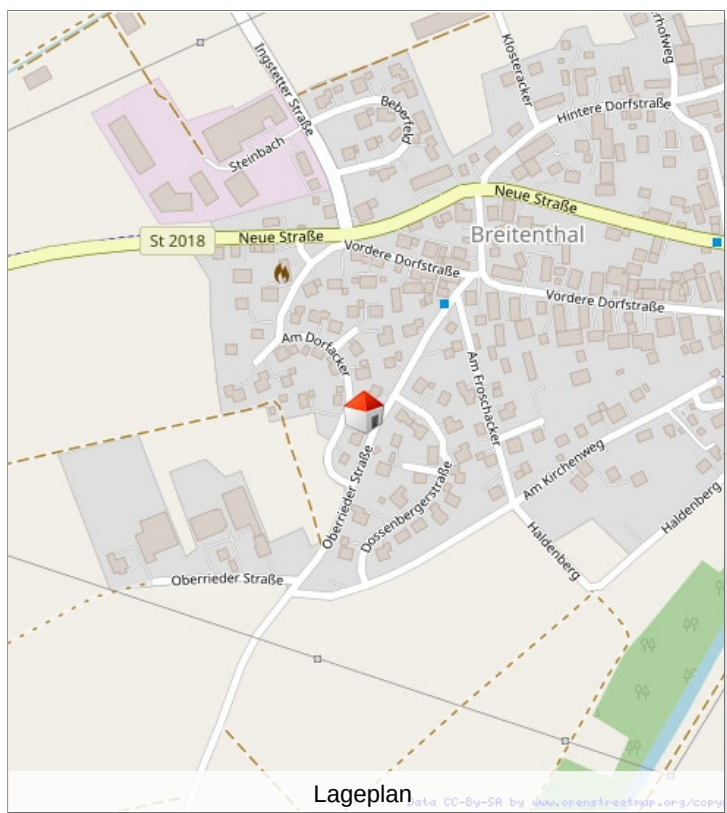


DG Zimmerbeispiel mit abgetrenntem Raum

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Breienthal
- > 6 Zimmer

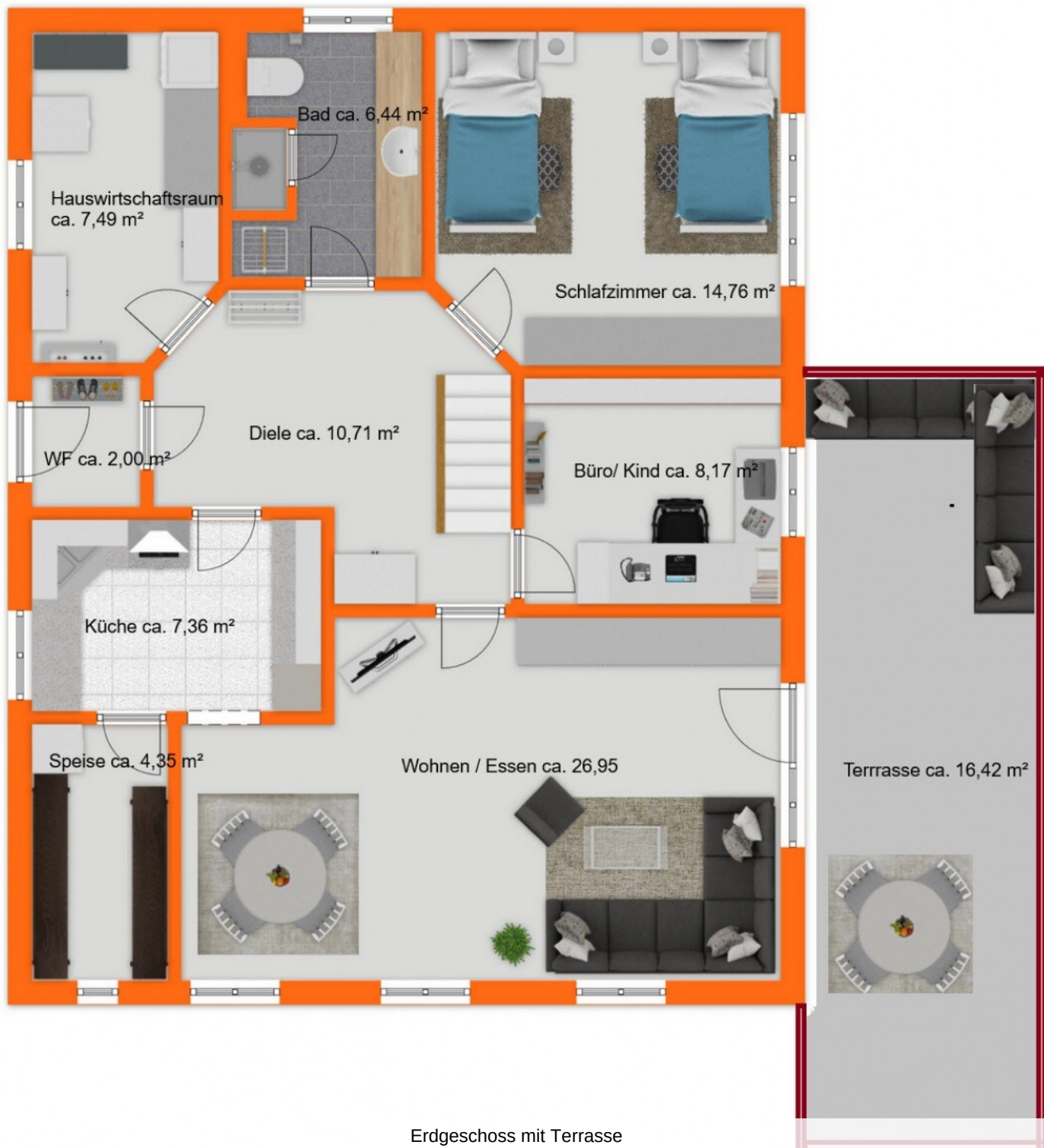
- > 148 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-304



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Breitenenthal
- > 6 Zimmer

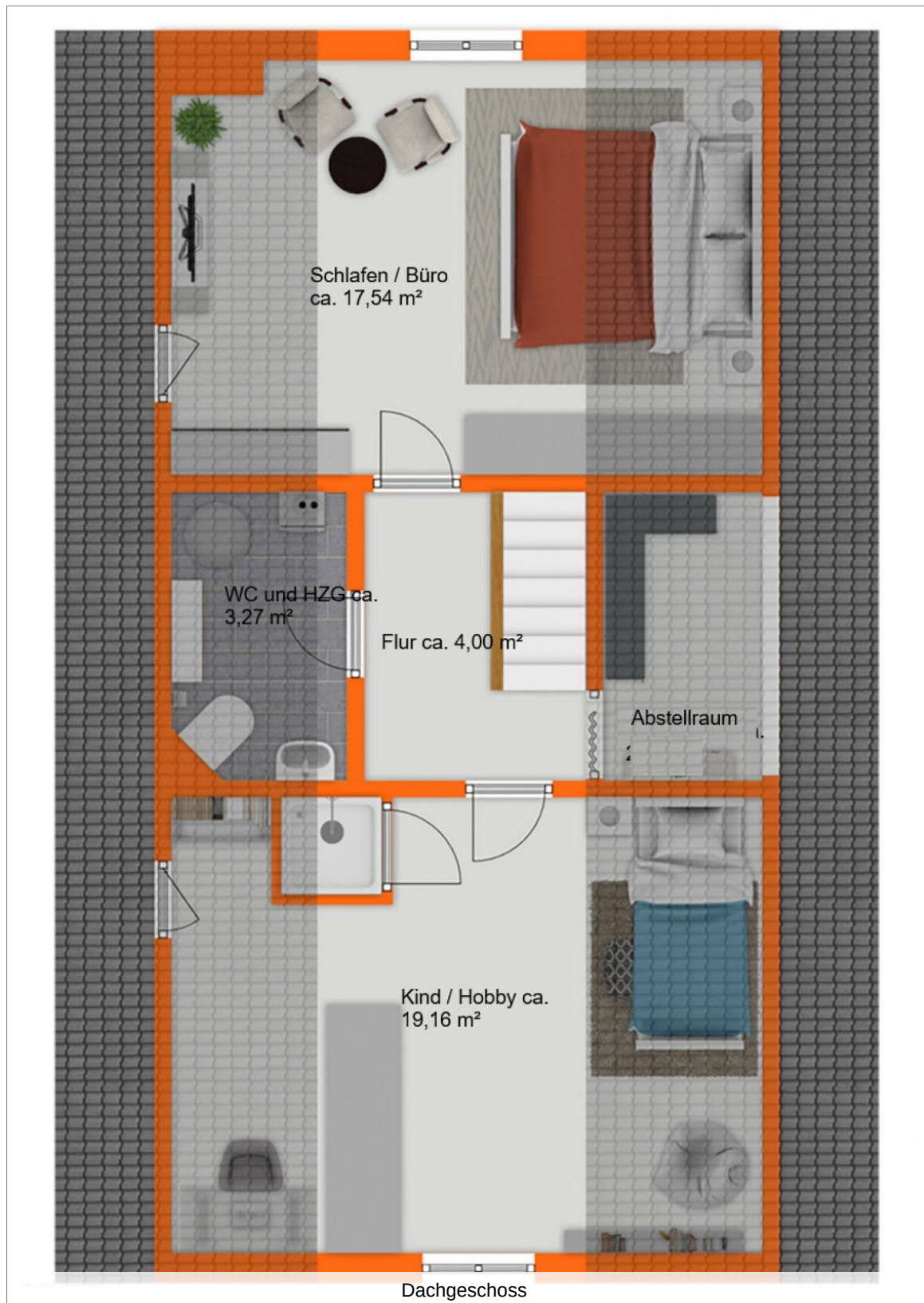
- > 148 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-304



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Breienthal
- > 6 Zimmer

- > 148 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-304



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Breitenenthal
- > 6 Zimmer

- > 148 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-304



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Breienthal
- > 6 Zimmer

- > 148 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-304



Ansprechpartner:

Frau Annette Lehner

Telefon: 004973180159771
E-Mail: a.lehner@hawiel.a.de

Firmendaten:

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustr. 1
89275 Elchingen

Tel.: 0731 / 801 597 71
E-Mail: kontakt@hawiela.de
Internet: www.hawiela.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Funda Kayan

Registergericht: Amtsgericht Memmingen
Registernummer: HRB 20894
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE323647963

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt der Stadt
Neu-Ulm, Kantstr. 8
89231 Neu-Ulm, Tel.: +49 731 7040-0, Email:
poststelle@landkreis-nu.de

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Deutschland
E-Mail: info@muenchen.ihk.de
Tel.: (089) 5116-0
Website: <https://www.ihk-muenchen.de/de/>

Ihre Notizen: