88167 Grünenbach

Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf großzügigem Grundstück in Grünenbach



Kaufpreis
860.000 €

Wohnfläche
259 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner

VR SüdBank eG

Simone Bittermann
08382/2608770
info@vrsuedbank.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	259 m²
separate WCs	1
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Einliegerwohnung	ja
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	1.031 m²
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	860.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-07-27
Endenergiebedarf	29.50
Primär-Energieträger	LUFTWP

Zustand

Baujahr	2007
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Holz Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung

Objekt-Titel

Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf großzügigem Grundstück in Grünenbach

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in Grünenbach, einer idyllischen Gemeinde im Westallgäu, die für ihre naturnahe Umgebung, hohe Lebensqualität und ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld geschätzt wird. Die Lage verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Orte: Isny 10 km, Oberstaufen 10 km, Lindenberg 13 km, Wangen 18 km, Immenstadt 25 km, Sonthofen 34 km, Lindau (Bodensee) 34 km, Bregenz 37 km, Kempten 39 km, nach Österreich lediglich 13 km.

Online-ID:
LRRZZABE

Objekt-Nr.:
2026-1895

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

In Grünenbach selbst stehen wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung. Ein Dorfladen sorgt für eine praktische Nahversorgung, während Grundschule und Kindergarten direkt im Ort besonders für Familien einen attraktiven Standortvorteil darstellen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie ergänzende Bildungs- und Freizeitangebote befinden sich in den nahegelegenen Gemeinden und sind gut erreichbar.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung des Westallgäus wie der bekannte Eistobel lädt zu Spaziergängen, Radtouren auf dem gut ausgebauten Radwegenetz und vielfältigen Aktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer gewachsenen, gepflegten Struktur und einem ruhigen Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Grünenbach eignet sich damit ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf eine solide Infrastruktur verzichten möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

- Großzügiger und offen gestalteter Wohnbereich mit behaglichem Kachelofen als zentralem Blickfang
- Lichtdurchflutete Essecke im Erker mit West-Ausrichtung
- Praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss für zusätzlichen Komfort
- Geräumiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zum angrenzenden Badezimmer (ausgestattet mit 2 Fenstern, ebenerdige Dusche und WC) sowie zur zweiten Terrasse
- Zusätzliches Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss
- 2 weitere Zimmer im DG, vielseitig nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Terrasse mit elektrischer Markise, die zum Verweilen im Freien einlädt
- Überdachter Freisitz als geschützter Bereich für entspannte Stunden
- Großes Gartengrundstück mit Gartenhaus
- Schöne 2-Zimmer-Einliegerwohnung im DG (aktuell vermietet)
- Zusätzlicher, sonniger Westbalkon mit elektrischer Markise (Einliegerwohnung)
- 3-fach verglaste Fenster und Türen mit elektrischen Rollläden, teilweise mit Zeitschaltuhren ausgestattet
- Marmortreppe sowie Marmorfensterbänke im ganzen Haus
- Zentrale Staubsaugeranlage für komfortables und unkompliziertes Reinigen
- Feuerfester, eingemauerter Tresor
- Waffenschrank zur ordnungsgemäßen und sicheren Verwahrung
- Kellerräume für zusätzlichen Stauraum im Bereich unter der Doppelgarage
- Energieeffiziente horizontal verlegte Erd-Wärmepumpe als moderne und umweltschonende Heizlösung
- 2 Kachelöfen für zusätzliche wohlige Wärme und ein gemütliches Wohngefühl
- Fußbodenheizung für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung
- 3 Solar Kollektoren mit Speicher für Warmwasser
- Zisterne mit 7 m³ zur Nutzung von Regenwasser für den Garten oder weitere Zwecke
- Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichem Stauraum in den 3 Kellerräumen nebst Flur
- Zusätzlicher Außenstellplatz
- Beide Einbauküchen im Kaufpreis bereits inklusive
- Sämtliche Schränke, Regale im Keller sowie der Garage verbleiben im Objekt

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Grünenbach im Landkreis Lindau überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 259 m², ein weitläufiges Grundstück mit ca. 1.031 m² sowie eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Etagen. Das im Jahr 2007 errichtete Haus bietet eine attraktive Kombination aus sofortiger Eigennutzung und bestehender Mieteinnahme. Der Hauptwohnbereich ist sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für Käufer, die zeitnah einziehen möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich der hochwertige und wohnliche Charakter der Immobilie. Der offen gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und wird durch einen behaglichen Kachelofen als zentralen Blickfang ergänzt. Die lichtdurchflutete Essecke im Erker mit West-Ausrichtung schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur einladenden Terrasse mit elektrischer Markise. Ein überdachter Freisitz bietet zusätzlich einen geschützten Bereich für entspannte Stunden im Freien.

Der Hauptwohnbereich verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zum angrenzenden Badezimmer. Dieses ist mit zwei Fenstern, einer barrierefreien Dusche und WC ausgestattet. Ein praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort. Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Zudem befindet sich dort ein weiteres Badezimmer mit Dusche.

Ein besonderes Plus dieser Immobilie ist die schöne 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Diese ist bereits seit vielen Jahren zuverlässig an eine solvente und ruhige Mieterin vermietet und bietet den zukünftigen Eigentümern eine solide und kontinuierliche Einnahmemöglichkeit. Die Einliegerwohnung verfügt unter anderem über einen sonnigen Westbalkon mit elektrischer Markise und eine eigene Einbauküche.

Auch technisch und energetisch präsentiert sich das Haus überzeugend. Eine energieeffiziente Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, zwei Kachelöfen sowie drei Solarkollektoren mit Speicher für Warmwasser sorgen für eine moderne und angenehme Wärmeversorgung. Die 3-fach verglasten Fenster und Türen sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, teilweise mit Zeitschaltuhren. Weitere hochwertige Ausstattungsdetails wie Marmortreppe, Marmorfensterbänke im gesamten Haus, eine zentrale Staubsaugeranlage, ein feuerfester eingemauerter Tresor sowie ein Waffenschrank unterstreichen den besonderen Wohnkomfort.

Das große Gartengrundstück bietet viel Platz zur Erholung, Gestaltung und Nutzung im Freien. Ein Gartenhaus sowie eine 7 m³ große Zisterne zur Regenwassernutzung ergänzen die Außenanlagen sinnvoll. Die Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Im Bereich unter der Doppelgarage befinden sich 3 Kellerräume plus Flur.

sonstige Angaben

Basierend auf den vorliegenden Bauunterlagen umfasst die ausgewiesene Gesamtwohnfläche Flächen, die teils als Wohn- und teils als Nutzfläche angesetzt wurden.

Die vorliegenden Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und dienen ausschließlich der unverbindlichen Orientierung.

Diese Immobilie bietet eine attraktive Kombination aus sofortiger Eigennutzung und bestehender Mieteinnahme. Das Haus selbst ist sofort bezugsfrei und eignet sich somit ideal für Käufer, die zeitnah einziehen möchten.

Im Dachgeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung, die bereits seit vielen Jahren zuverlässig an eine solvente und ruhige Mieterin vermietet ist. Dadurch besteht für die zukünftigen Eigentümer eine solide und kontinuierliche Einnahmemöglichkeit.

Eine zusätzliche Bebauung des großzügigen Grundstücks könnte grundsätzlich möglich sein (ohne Gewähr). Das Grundstück befindet sich innerhalb des gültigen Bebauungsplans. Allerdings würde eine weitere Bebauung die festgelegte Baugrenze überschreiten, weswegen in diesem Fall eine Befreiung vom Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde beantragt werden müsste.

Aufgrund des noch bestehenden Mietverhältnisses der Einliegerwohnung stellen wir Ihnen bei näherem Interesse gerne zuerst einen virtuellen 360-Grad-Rundgang zur Verfügung, damit Sie sich bereits vorab einen umfassenden Eindruck von der Immobilie verschaffen können.

Impressionen

































































