

## „ Naturnah und Erdverbunden“ - BIO- BUNGALOW IN SEINER OASE



### Illerbeuren - Unterallgäu

**Wohnfläche:** ca. 70 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2 Zimmer – Wohnküche – Bad – Flur – Abstellen/Technik

**Das Haus:** Hier erwartet Sie ein sehr geschmackvoll ausgestatteter schnuckeliger Bungalow in ökologischer Holzbauweise, erbaut in 2014. Es bestechen hochwertige Materialien unter biologischen Gesichtspunkten bis ins kleinste Detail.

Vom Eingangsflur gelangen Sie in den Abstell-/Technikraum mit Platz für die Waschmaschine. Das Schlafzimmer ist optimal in der Nord-/Ost-Ecke des Hauses platziert, wodurch Sie ein ideales Schlafklima, unterstützt durch die hohe Bauqualität vorfinden. Im Badezimmer steht neben Wanne und Dusche eine Infrarotkabine zur Verfügung, die abgelöst werden kann.

Die geräumige Wohnküche, das Herzstück des Hauses, welche zum Wohnzimmer hin offen gehalten ist und nur durch einen speicherfähigen Specksteinofen das Räumlichkeiten optisch trennt, bietet Platz für Gäste und einen wunderbaren Blick in den Garten, der mit einer immergrünen lebendigen Hecke, Rosen und weiteren Blütenstauden im Frühjahr zum Leben erwacht.

In diesem Wohn-/Essbereich bestechen raumhohe Fensterelemente, Massivholzboden und ein Sichtdachstuhl. Die Wände sind mit Lehmputz und Lehmfarbe verkleidet, was Ihnen ein positives Wohnraumklima beschert.

Das Haus wird über Heizkörper und im Bad Fußbodenheizung beheizt, wie auf Wunsch mit dem speicherfähigen Specksteinofen unterstützt. Die Böden sind mit hochwertigen Steinboden oder Massivholzdielen belegt.

Dieses charmante Häuschen für einen Single oder ein Pärchen bietet gesundes Wohnen auf einer Ebene mit einem wunderbaren Wohlfühlgefühl und das mitten in der Natur in ruhiger Lage.

**Lage:** Dieser Bungalow liegt am südlichen Ortsrand der ländlichen Gemeinde Illerbeuren in wunderbarer, naturnaher und ruhiger Lage in einem reinen Wohngebiet.

Illerbeuren ist gut über die A96 München-Lindau angebunden und trotzdem liegt die Natur vor der Türe. Die Kreisstadt Memmingen erreichen Sie mit dem Auto in 10 Minuten. Die Besorgungen für den täglichen Bedarf bieten Ihnen die Nachbargemeinden Lautrach, Aichstetten wie auch die Kreisstadt Memmingen in optimaler Form. Der Bahnhof Aitrach ist ca. 6 km entfernt. Für die Kinder stehen am Ort ein Kindergarten und eine Grundschule zur Verfügung. Die weiteren Schulen sind in Memmingen vorhanden.

**Energetische Daten:** Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 02.04.2029. Der Energieverbrauchswert beträgt 109 kWh/(m<sup>2</sup>·a), der Primärenergieverbrauchswert liegt bei 67 kWh/(m<sup>2</sup>·a) in der „Klasse C-D“. Energieträger ist Flüssiggas für die Zentralheizung und Stückholz für den Ofen. Das Baujahr des Gebäudes ist 2014.

**Bezug:** nach Vereinbarung

**Kaufpreis** € 398.000,-- inkl. Carport zuzüglich

**Käuferprovision:** 2,38% Käuferprovision inkl. gesetzlicher MwSt. Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Das Immobilienunternehmen hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

