

# Z U V E R K A U F E N

## Charmantes, freistehendes 1-Fam.-Haus ... in beliebter Wohnlage von Ummendorf (bei Biberach)



Dieses gemütliche, vollunterkellerte Einfamilienhaus befindet sich beliebter Wohnlage von Ummendorf, mit einer wirklich guten, kompletten auch für junge Familien geeigneten Infrastruktur in „zu-Fuß-Nähe“. Das Haus wurde seinerzeit vom Großvater des aktuellen Eigentümers gebaut und ab 1970 von dessen Eltern genutzt. Der Vater als Handwerker und gelernter Heizungsbauer hat das Haus fortlaufend saniert und modernisiert, u.a. mit neuer Elektrik, Dacheindeckung, diversen Dämmungsmaßnahmen, Gas-Brennwertanlage, Photovoltaik-Anlage. Dementsprechend befindet es sich in gutem, gepflegtem Zustand, wenngleich es – insbesondere das Badezimmer - nicht immer unbedingt dem „aktuellen Zeitgeist“ entspricht. Komplettiert wurde es 1991 mit dem Anbau eines Balkons und eines großen Wintergartens, dem „heimlichen“ Wohnzimmer. Es ist wie folgt aufgeteilt:

**Erdgeschoss:** Windfang mit Garderobe, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche (inkl. Einbauküche), WC, Wintergarten – mit Ausgang zum Grundstück, das vornehmlich als herrlicher Nutzgarten angelegt ist. **Obergeschoss:** 2 Schlafzimmer, Balkon, Tageslichtbad. Der **Dachboden** (über Einschubtreppe) ist u.U. Ausbaureserve. **Untergeschoss:** Wasch-/Heizraum, Werkstatt, Keller.

**Kaufpreis:** inkl. EBK und Garage

EUR **289.000,00**

Maklerhonorar: 3,57% aus dem notariellen Gesamtkaufpreis

**Objekt-Nr.** AH-0741  
**Anschrift:** 88444 Ummendorf  
**Baujahr:** 1932 / aufwänd. renoviert 1970 An-/Ausbau 1991/2012/2018 fortlaufend modernisiert  
**Grundstück:** ca. 310 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** ca. 110 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, - zzgl. Komplettunterkellerung und Dachboden  
**Parken:** Garage + 1-2 Kfz-Stellplätze davor  
**Sonstiges:** Massivbauweise, Satteldach, Viessmann-Gas-Brennwertheizung, Photovoltaik-Anlage zur Eigenversorgung + Einspeisung, SAT-Anlage, Einbauküche, Wintergarten mit Beschattung und elektr. Markise, Garage mit elektr. Tor, Garten-Hobbyhaus mit überdachter Terrasse  
**Bezug:** frei – kurzfristig beziehbar!

Info-Tel. (0751) 370 678 12