

# Gesund Leben im neuen ökologischen Haus von 2012 am Feldrand in Balzheim mit Doppelgarage



88481 Balzheim

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

Scout-ID: 90496716

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	710,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	112,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2012
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Holz
Endenergiebedarf:	32,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	4

## Ihr Ansprechpartner:

Nrw Immo, Inh. O. Blanck  
Herr Jens-Christian Moos  
E-Mail: moos.nrwimmo@gmail.com  
Tel: +49 7347 929349  
Mobil: +49 170 2165500

Provision für Käufer: 4,76% incl. MwSt  
Maklercourtage : 4,76 % inclusive MwSt aus dem erzielten Kaufpreis .  
USt. ID Nr. 81605424792  
Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung durch Landratsamt Neu-Ulm

# Gesund Leben im neuen ökologischen Haus von 2012 am Feldrand in Balzheim mit Doppelgarage



88481 Balzheim

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Tauchen Sie ein in eine geschützte Atmosphäre – Lehmputz, schöne unverleimte Naturhölzer aus lettischer Eiche naturgeölt als Fußböden – bei den hier verwendeten überwiegend ökologischen Baustoffen fühlen sich Körper und Geist einfach nur wohl. Vor allen Dingen der Lehmputz sorgt für ein phantastisches Raumklima.

Ökologisch, lichtdurchflutet, energieeffizient und gemütlich – so lässt es sich am besten beschreiben.

Und Luxus dazu: eine Zentralstaubsauganlage! Durch den weitestgehenden Verzicht auf Kunststoffe und Mineralfasern und dafür, wie bereits erwähnt, den Einsatz möglichst vieler Naturmaterialien ist auch für Allergiker eine große Chance gegeben, hier gut leben zu können. Zusätzlich auch noch Vermeidung von Elektro-Smog über Abschaltrelais!

Das schöne neue massive, voll unterkellerte Haus von 2012 mit ebenfalls unterkellertem Doppelgarage mit Satteldach, liegt zudem noch am Feldrand auf einem 710 m<sup>2</sup> großen Grundstück in total ruhiger Endlage einer Sackgasse. Große gepflasterte Parkflächen vor dem Haus sind ebenfalls vorhanden.

Aufteilung des Hauses:

EG:  
diagonal gefliest mit Fußbodenheizung Windfang  
Gäste-WC mit WT und Pissoir  
Speis  
Diele  
großer kommunikativer Lebensbereich mit Küche und großem Durchgang zum Essbereich  
hochwertige EBK mit schwarzer Granitplatte  
Mittelblock als Arbeitsbereich  
Ceranfeld von Neff 90 cm breit und Edelstahlabzug  
Backofen hochgelegt  
Geschirrspüler  
Porzellanspüle eckig  
Essbereich mit attraktiver Glasfront zur Südterrasse mit der Markise und Tür zum Wohnzimmer  
Wohnzimmer als Mediabereich mit Fußboden aus lettischer Eiche naturgeölt  
unter dem Lehmputz verlegte Wandflächenheizung an den Außenwänden

DG:  
im Dachgeschoss wurde in allen Wohnräumen Fußböden aus lettischer Eiche verlegt und naturgeölt. Unter dem Lehmputz im ganzen DG  
Wandflächenheizungen an den Außenwänden  
Zugang zum DG über eine offene Holzterrasse aus Esche massiv  
riesiges durch bodentiefe Glasfront zum Süden lichtdurchflutetes Schlafzimmer

2 große Kinderzimmer  
ein großzügiges Bad mit Holzbadewanne und Ausblick in die freie Natur, bodentiefe Natursteindusche in Juramarmor mit Glasabtrennung, Waschtisch aus Holz, WC, Wände teilweise in Naturstein

UG:  
das Untergeschoss ist gefliest und verfügt über eine Fußbodenheizung  
Im Untergeschoss gibt es eine kleine 1-Zimmer-Einliegerwohnung mit mehreren Zugangsmöglichkeiten:  
EBK mit Ceranfeld, Backofen, Spüle und Geschirrspüler  
Wohnschlafraum mit einem nach Südwest ausgerichteten Lichtgraben für eine gute Belichtung.  
Bad mit WC, Dusche und Waschtisch und Waschmaschinenanschluss  
(Die Einliegerwohnung kann noch um den großen gefliesten Hobbyraum erweitert werden)  
Kellerzugang von außen über kleinen Vorplatz  
Flur  
Gäste-WC mit Waschtisch und Pissoir  
Technikraum mit Heizung und zentraler Staubsauganlage  
großer gefliester Hobbyraum

Zugang zur Einliegerwohnung

Garage:  
Doppelgarage größtenteils unterkellert als Holzlager mit Holzabwurfschacht.  
Das Dachgeschoss mit Betonfußboden ist noch ausbaufähig.

## Ausstattung:

Baustoffe, Ökologie und Gesundheit:  
massive Außenwände in 42,5 cm Ziegel  
Kunststofffenster 3-fach verglast  
verputzte Fassade zusätzlich mit original schwedenrotem Holz verkleidet (hinterlüftet)  
Holzweichfaserplatten als Bodendämmung im ganzen Haus.  
Dachdämmung in Holzfaser, Dampfsperre ohne Folie  
massive unverleimte Fußböden aus lettischer Eiche  
22mm naturgeölt  
sichtbare Holzdecken zwischen EG und OG in Mondphasenholz (arbeitet kaum)  
Lehmputz in allen Wohnräumen  
Abschaltrelais für alle Schlafräume

Technik:  
Heizung:  
Scheitholzkessel von ETA aus Österreich für Scheitlänge 50 cm  
2 x 1.000 l Pufferspeicher  
Solaranlage für Warmwasser und Heizungsunterstützung

# Gesund Leben im neuen ökologischen Haus von 2012 am Feldrand in Balzheim mit Doppelgarage



88481 Balzheim

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

Heizungsunterstützung  
Fußbodenheizung bzw. Flächenheizungen in den Außenwänden  
Zentralstaubsauganlage  
Wasserenthärtungsanlage  
Zisterne 6.000 l mit Festanschlüssen  
Automatische Haustür mit Fingerprint, Sprechanlage und Kamera  
Lan-, Fernseh- und Telefonanschlüsse für alle 7 Wohnräume

Außenbereich:  
Terrasse mit Markise zum Süden  
tiefer gelegter Grillplatz  
Sprinkleranlage vorbereitet

## Lage:

Balzheim ist eine Gemeinde im schönen Illertal mit 2.020 Einwohnern, die sich auf die beiden Ortsteile Unter- und Oberbalzheim verteilen. In den Orten sind Kindergarten und Grundschule vorhanden und es gibt ein reges Vereinsleben. Ein Bäcker ist im Ort, ebenso eine Gastwirtschaft.

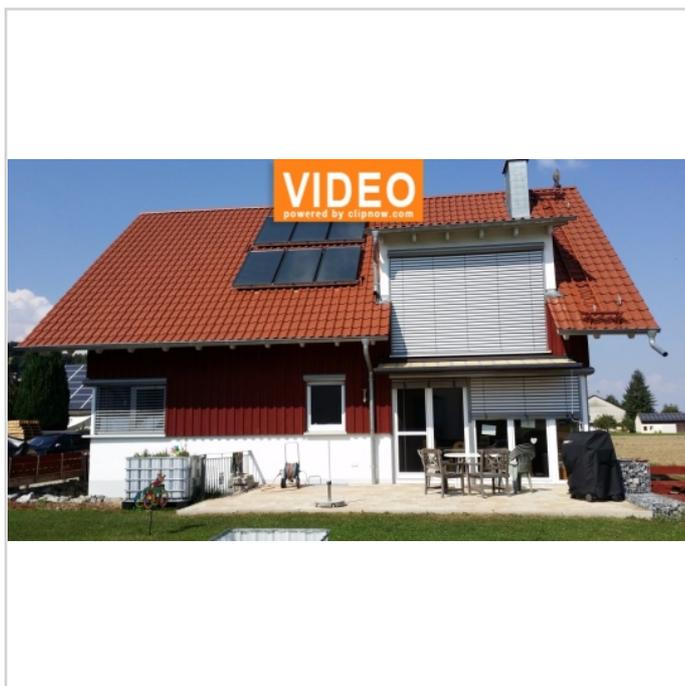
Die Stadt Dietenheim mit ihren Einkaufsmöglichkeiten am südlichen Ortsende ist gerade einmal 2,5 km entfernt. Das Mittelzentrum Illertissen und die A 7 - Auffahrt sind nur 6 km entfernt.

Somit ist eine gute Anbindung an Ulm, Stuttgart, Memmingen und Bodensee als auch nach München gegeben. Die dazugehörigen Flughäfen, um abzuheben, sind schnell erreichbar.

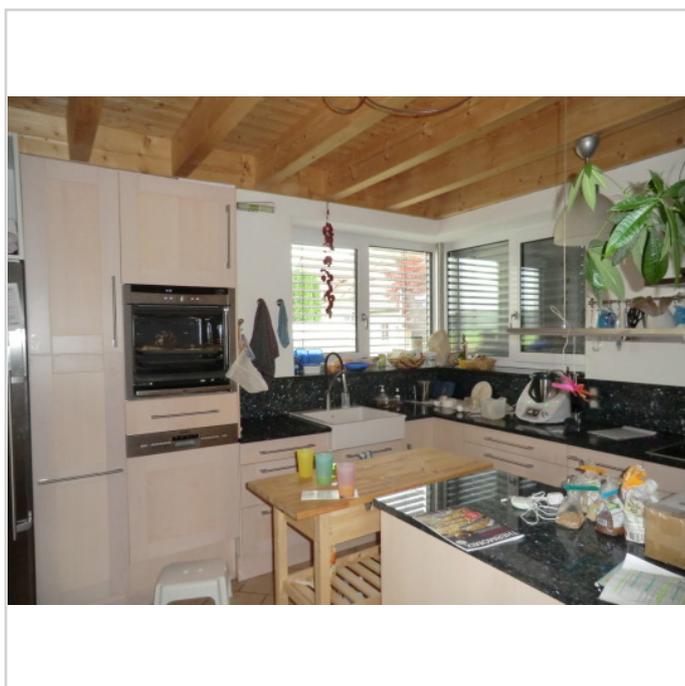
## Sonstiges:

Das Layout der gesamten Internetpräsentation inklusive aller Grafiken und Bilder sowie die Textbeiträge sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne unsere Zustimmung nur für private Zwecke verwendet werden. Jegliche gewerbliche oder anderweitig kommerzielle Nutzung ist unzulässig und wird gerichtlich verfolgt.

Wir bemühen uns, unser Angebot fehlerfrei und aktuell zu halten. Für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Für Schäden und Nachteile, die sich aus der Nutzung der Seite, insbesondere aus Informationen, Daten und sonstigen Angaben ergeben, wird keinerlei Haftung übernommen. Die auf den gelinkten Seiten wiedergegebenen Meinungsäußerungen und/oder Tatsachenbehauptungen liegen in der alleinigen Verantwortung des/der jeweiligen Autors/Autoren und spiegeln nicht unsere Meinung wider. Wir distanzieren uns von allen Inhalten der Seiten, die über Links von dieser Seite aus erreichbar sind.



Haus Gartenfront



Küche

# Gesund Leben im neuen ökologischen Haus von 2012 am Feldrand in Balzheim mit Doppelgarage



88481 Balzheim

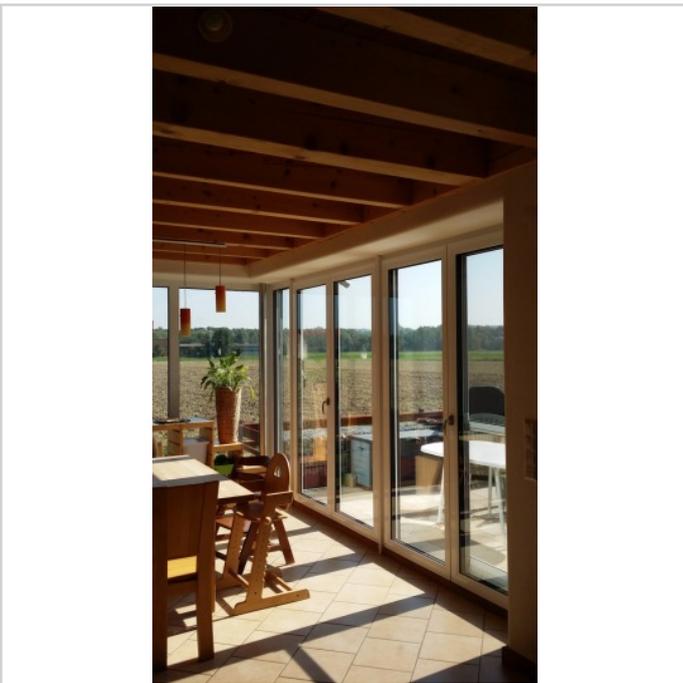
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



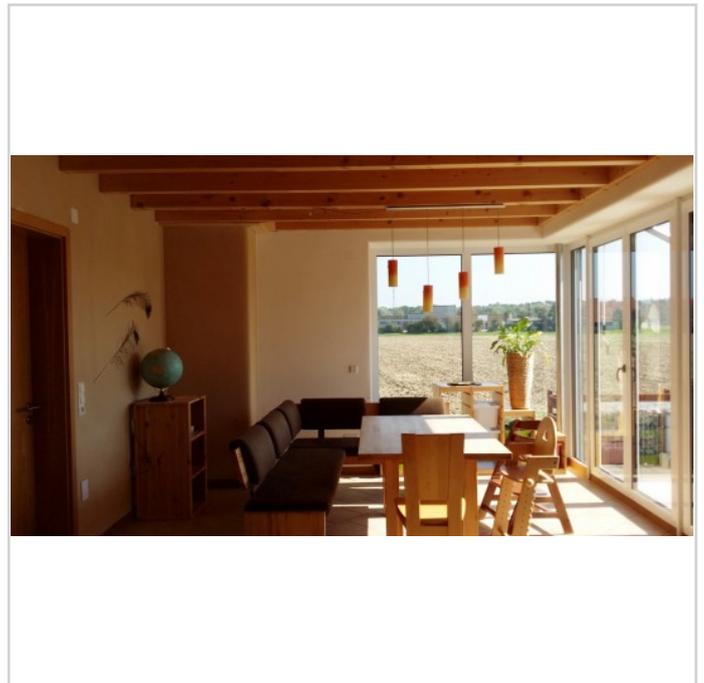
Blick auf Küchenbereich



Küche Detail



Blick aus Essbereich



Essbereich Detail

# Gesund Leben im neuen ökologischen Haus von 2012 am Feldrand in Balzheim mit Doppelgarage



88481 Balzheim

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Essbereich



Detail Wohnzimmer



Blick aus Schlafzimmer



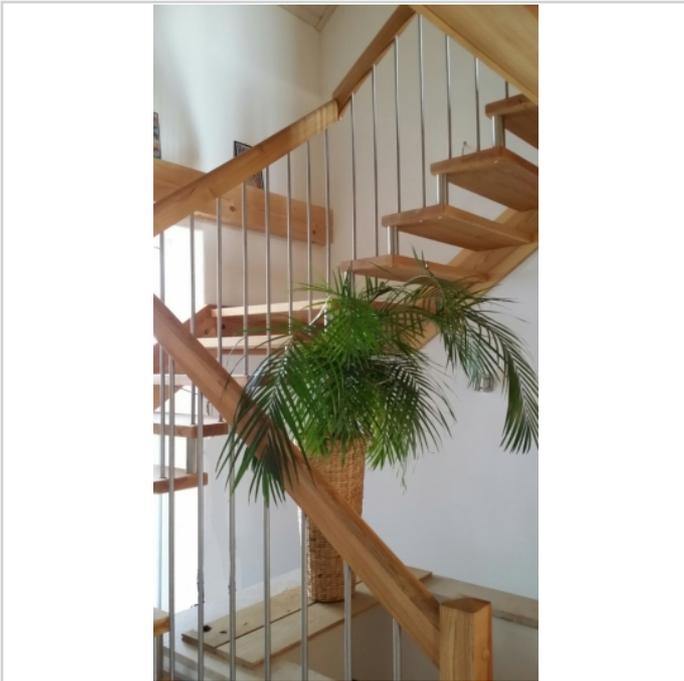
Blick aus Schlafzimmer

# Gesund Leben im neuen ökologischen Haus von 2012 am Feldrand in Balzheim mit Doppelgarage



88481 Balzheim

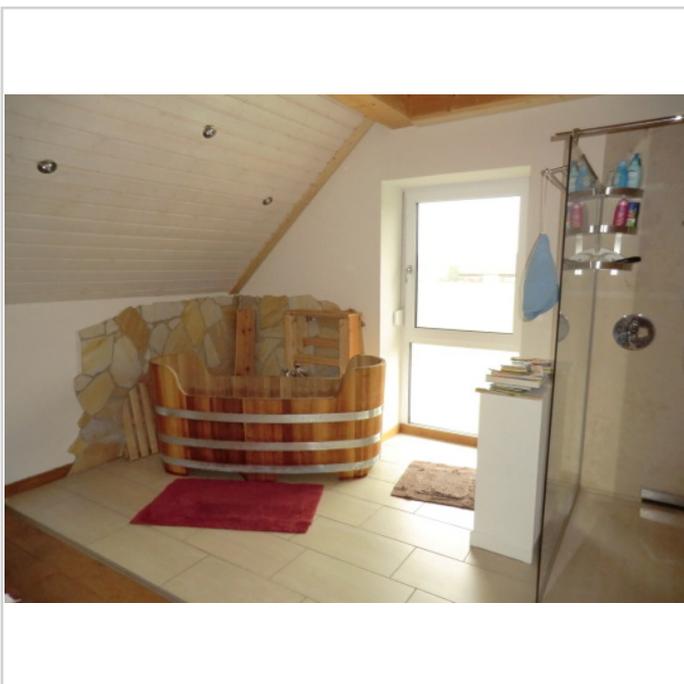
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



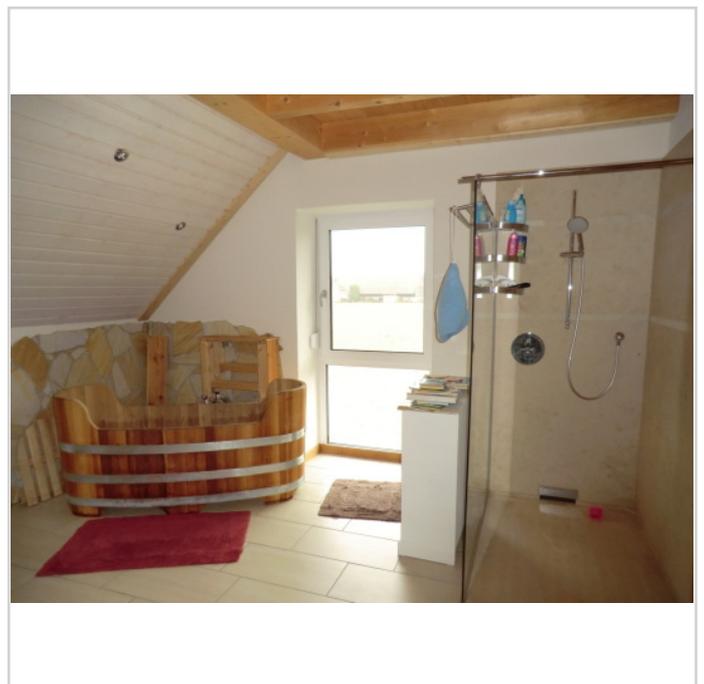
Treppe zum OG



Schlafzimmer Detail



Bad DG



Bad DG Detail

# Gesund Leben im neuen ökologischen Haus von 2012 am Feldrand in Balzheim mit Doppelgarage



88481 Balzheim

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Kind 1 DG



Kind 2 DG



20160915\_161324



Hobbyraum Keller

# Gesund Leben im neuen ökologischen Haus von 2012 am Feldrand in Balzheim mit Doppelgarage



88481 Balzheim

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Hobbyraum Keller



Gäste WC Keller



Hobbyraum 2. Bild



EBK in ELG

# Gesund Leben im neuen ökologischen Haus von 2012 am Feldrand in Balzheim mit Doppelgarage



88481 Balzheim

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Bad ELG

# Gesund Leben im neuen ökologischen Haus von 2012 am Feldrand in Balzheim mit Doppelgarage



88481 Balzheim

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 186,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

