

Exposé

Erdgeschosswohnung in Sandersdorf

3 Zimmer Wohnung Ideal für Eigennutzer als auch Kapitalanleger



Objekt-Nr. **OM-232023**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **257.000 €**

Ansprechpartner:
Hackner
Telefon: 08466 8297

93336 Sandersdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessenten,

hiermit offeriere ich Ihnen unsere schöne 3-Zimmer Erdgeschosswohnung in

93336 Sandersdorf, die für Selbstnutzer, aber auch für Kapitalanleger geeignet ist für 257.000€ als VB.

Die Ausstattung:

Blickfang der Wohnung ist der Schwedenofen im Flur, der im Winter alle Räume mit molliger Wärme versorgt.

Über das kleine Esszimmer erreicht man die helle und vollausgestattete Küche.

Gegenüber liegen Schlaf- und Wohnzimmer, die mit großen Fenstern für viel Tageslicht sorgen. Den Balkon nach Westen, den man sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus betreten kann, kann man mit wenigen Handgriffen als Wintergarten umfunktionieren.

In unserem geräumigen, innenliegenden Bad mit Dusche ist ausreichend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner.

In Küche, Bad und Flur wurden helle Fliesen verlegt.

Wohnzimmer, Schlafzimmer und Esszimmer (das man auch als Kinderzimmer oder Büro umfunktionieren kann) haben wir mit Laminat ausgestattet.

Ein Autostellplatz und ein 4,5m² großer Kellerraum runden dieses Angebot ab.

Die Räume nach Grundriss:

1: Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Balkonzugang

2: Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang

3: Kleines Zimmer, das aktuell als Esszimmer genutzt wird

4: Küche mit vollausgestatteter Einbauküche. Aktuell ist der direkte Zugang zum Flur geschlossen und ein Durchbruch in das Esszimmer eingebaut worden. Ein Rückbau ist jederzeit möglich.

5: Bad mit Dusche

6: Abstellkammer

7: Geräumiger Flur mit Schwedenofen

8: Balkon,(aktuell Wintergarten)

Ausstattung

Sonstiges:

Die Anlage wird von einem Hausmeister betreut.

Ein Renovierungsstau am Haus ist nicht vorhanden.

Seit 2008 wurden:

eine Dachsanierung mit Dachschalung durchgeführt.

sämtliche Fenster, die Fenster im Treppenhaus, sowie die

Haustüren erneuert.

die Gehwege zur Haustür und die dazugehörigen Treppen erneuert.

das Treppenhaus zwei mal gestrichen.

die Fassaden gestrichen und die Giebelseiten gedämmt.

eine Kellersanierung mit Kabelabdichtung durchgeführt.

2014 wurden die Parkplätze, die zum Haus gehören, erweitert.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

Lage

Lage und Infrastruktur:

Auch die Infrastruktur kommt nicht zu kurz. So ist in unserem Ort die Grundschule ansässig, die in nur 5 Minuten zu Fuß zu erreichen ist. Vor unserer Haustür ist die Bushaltestelle mit der die Kinder zur Ignaz Günther-Grund- und Mittelschule Altmannstein, zur Realschule nach Riedenburg und in die Gymnasien nach Ingolstadt fahren können.

Auch der Shuttlebus der größten hier ansässigen FA. Audi AG macht Halt vor unserer Haustür.

Die Busverbindung Ingolstadt – Riedenburg wird mehrmals am Tag von Morgens 5:30 Uhr bis Abends 19:00 Uhr bedient.

Für Personen, die auf Öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind, hat die Gemeinde Altmannstein einen „Bürger und Senioren Rufbus“ eingerichtet.

Für das Tägliche Leben wartet Sandersdorf auch noch mit einer Bäckerei, einer Metzgerei mit Gastwirtschaft, zwei Friseurläden, sowie den Banken Raiffeisen und Sparkasse auf.

Die Entfernung nach Ingolstadt beträgt 25 km. Der nächste Autobahnanschluss bei Lenting ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Die Marktgemeinde Altmannstein liegt im Schambachtal, also dort wo andere gerne Urlaub machen. <https://www.altmannstein.de/rathaus>

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Hauseingang



Flur mit Eingangstüre



Schwedenofen im Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer mit Dusche und WM

Exposé - Galerie

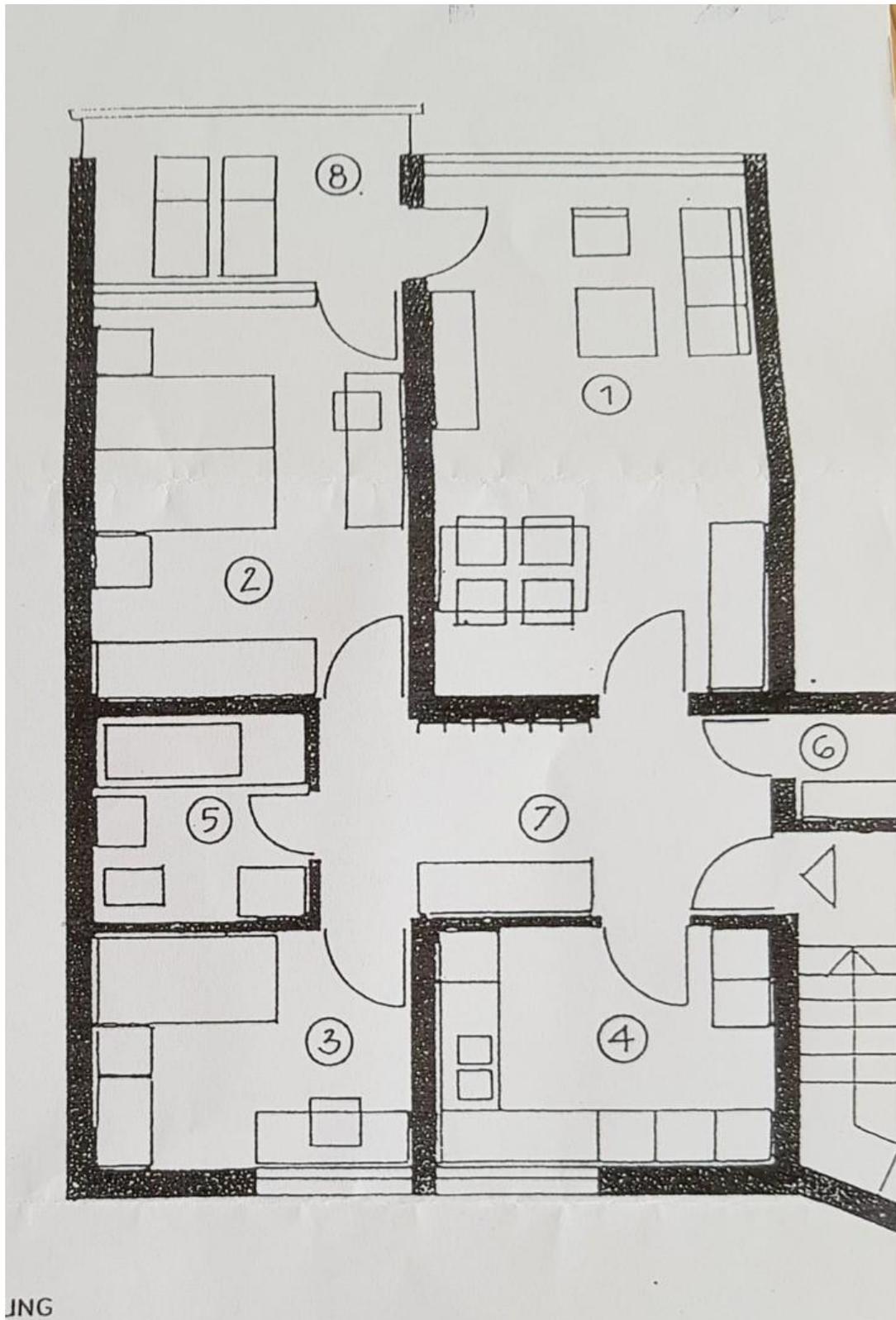


Esszimmer



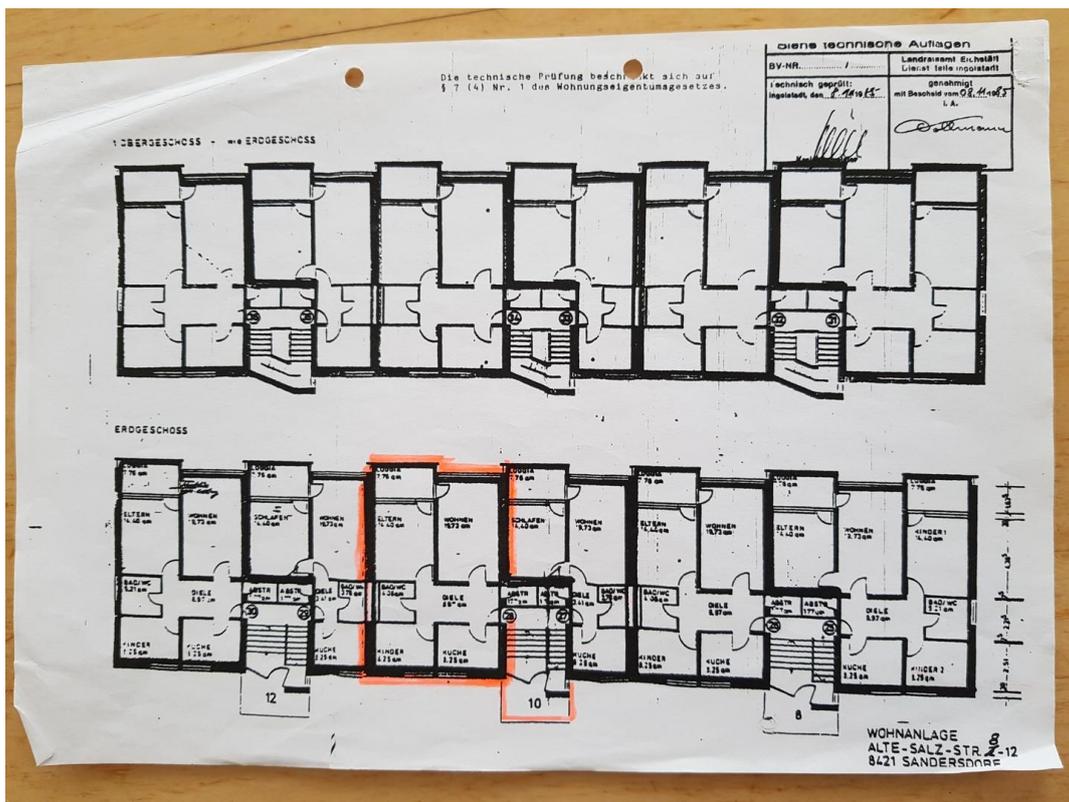
Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Gesamt