

Exposé

Einfamilienhaus in Markt Schwaben

Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause im Herzen von Markt Schwaben



Objekt-Nr. OM-302217

Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

85570 Markt Schwaben
Bayern
Deutschland

Baujahr	1936	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	431,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	8,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	156,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	141,00 m ²	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante, ehemalige Pfarrershaus aus dem Jahr 1936 vereint Historie mit einer unschlagbaren Lage.

Im Ortszentrum von Markt Schwaben gelegen, genießen Sie hier absolute Ruhe bei gleichzeitig bester Anbindung: Den Bahnhof erreichen Sie in nur ca. 7 Gehminuten.

Das Haus präsentiert sich in einem guten baulichen Zustand. Der attraktive Kaufpreis lässt Ihnen den nötigen Spielraum, um durch gezielte Modernisierungen Ihr individuelles Traumhaus zu gestalten.

Die Highlights auf einen Blick:

- Großzügiges Raumangebot: 8 Zimmer bieten Platz für die große Familie, Home-Office oder Hobbys.
- Lichtdurchflutet: Ein 26 m² großes Hauptzimmer im OG mit sonnigem Südbalkon.
- Abendsonne: Ein zweiter Balkon mit West-Ausrichtung lädt zum Verweilen ein.
- Praktische Aufteilung: Drei separate WCs und eine voll ausgestattete Essküche (bereits im Preis enthalten!) sorgen für einen entspannten Alltag.
- Stauraum ohne Ende: Das Objekt ist komplett unterkellert und verfügt über einen geräumigen Dachboden.
- Gartenparadies: Der eingewachsene Garten mit Obstbäumen bietet den perfekten Rückzugsort zum Grillen oder Entspannen.

Besonderheiten: Einem sofortigen Einzug steht nichts im Wege. Ob Sie den Bestand liebevoll renovieren, das Haus nach Ihren Wünschen umgestalten oder das Grundstück für einen Neubau nutzen – hier stehen Ihnen alle Türen offen.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Markt Schwaben befindet sich ca. 25 km östlich von München im Landkreis Ebersberg und ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die beliebte Marktgemeinde mit ca. 14.000 Einwohnern ist gut über die Bahnstrecke München-Mühldorf und über die S-Bahnlinie S2 erreichbar. In 20 Minuten ist man mit der Bahn in München.

Über die Anschlussstellen Anzing oder Forstinning erreicht man die A 94 München –Passau.

Nach etwa einer halben Stunde Fahrzeit ist man in der Landeshauptstadt ...in einer knappen Stunde ist man in den Bergen. Zum Flughafen benötigt man eine halbe Stunde.

Dank des umfassenden Angebots an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen und Kindergärten kann Ihr Alltag fast vollständig fußläufig oder mit dem Fahrrad stattfinden.

Markt Schwaben hat sich seinen ländlichen Charakter erhalten und bietet viele Freizeitmöglichkeiten.

Die Natur nimmt in und um Markt Schwaben einen großen Stellenwert ein. Das Moos und der Ebersberger Forst bieten Erholungssuchenden eine große Auswahl an idyllischen Plätzen, die man als Fußgänger oder Radfahrer leicht erreichen kann.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	180,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Garten_1



Garten_2

Exposé - Galerie



Haustüre



Treppenhaus_EG



Badezimmer_EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_OG



Küche_OG

Exposé - Galerie



Zimmer EG NO



Gäste WC EG NW

Exposé - Galerie



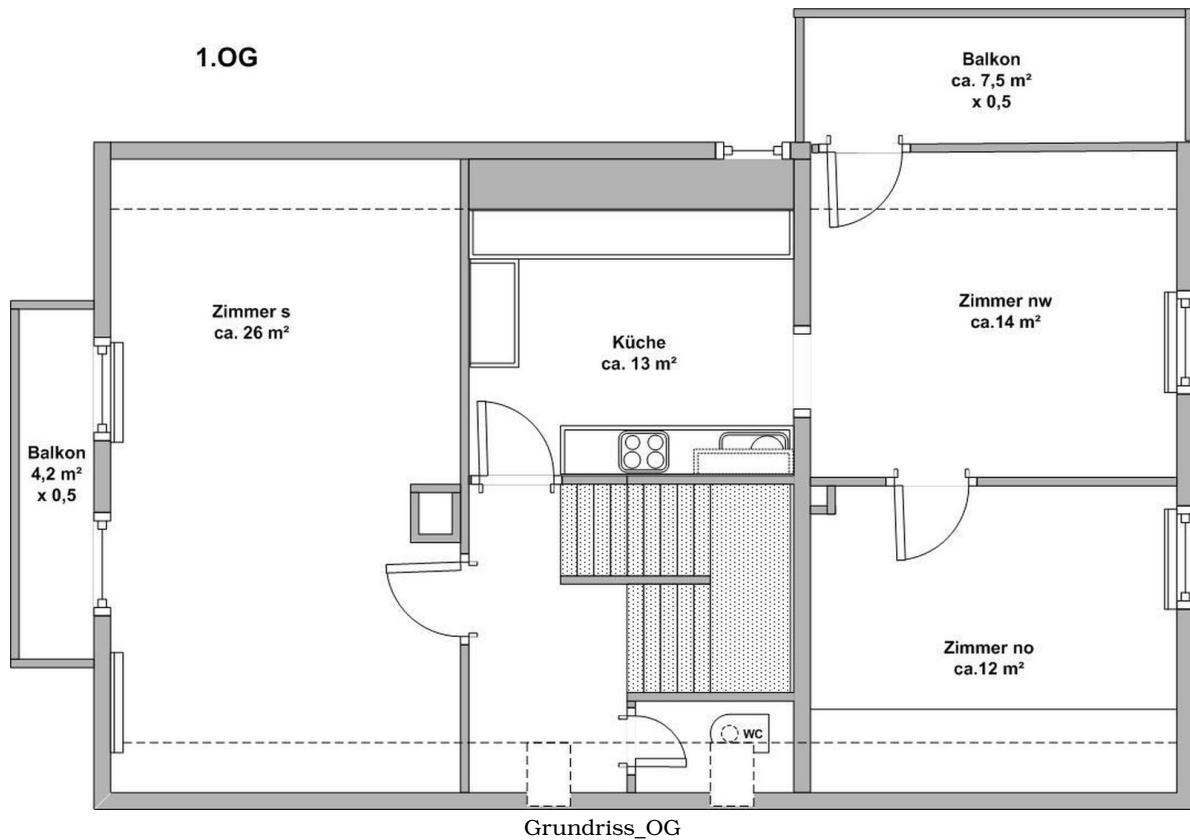
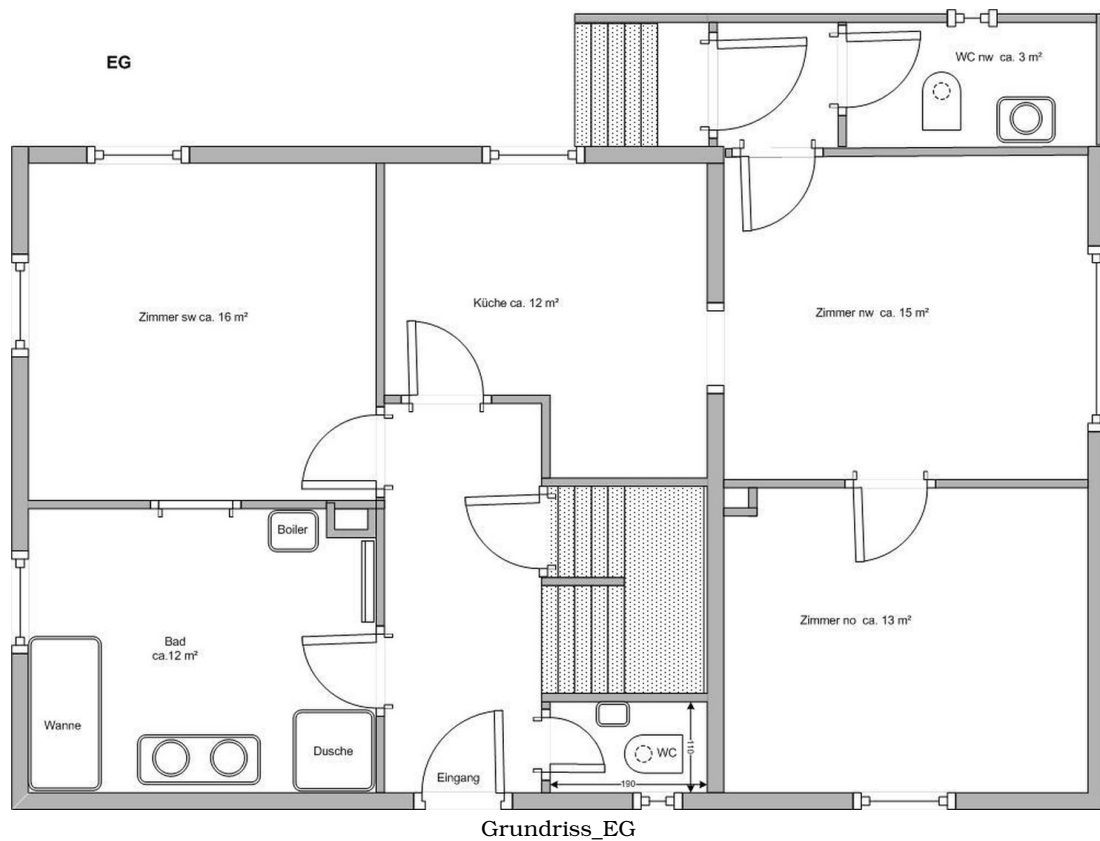
Zimmer EG SW

Exposé - Grundrisse

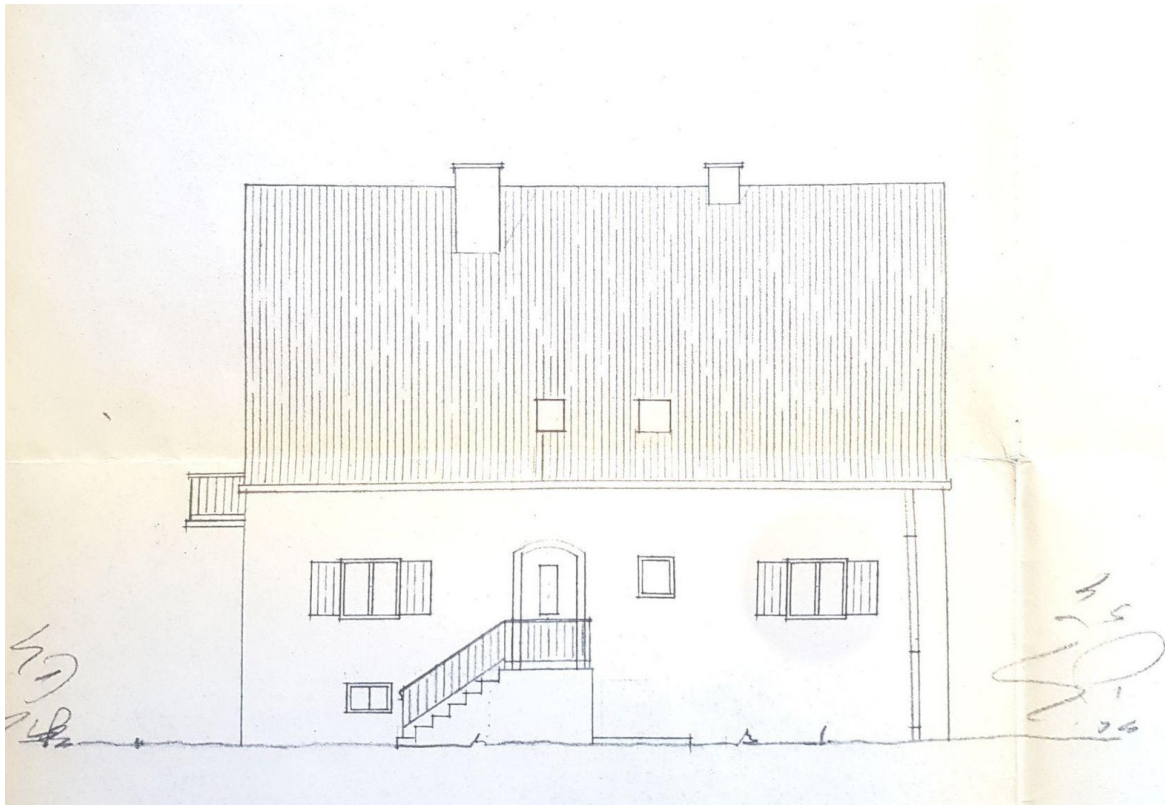


Ansicht_Süd

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Ansicht_Ost

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

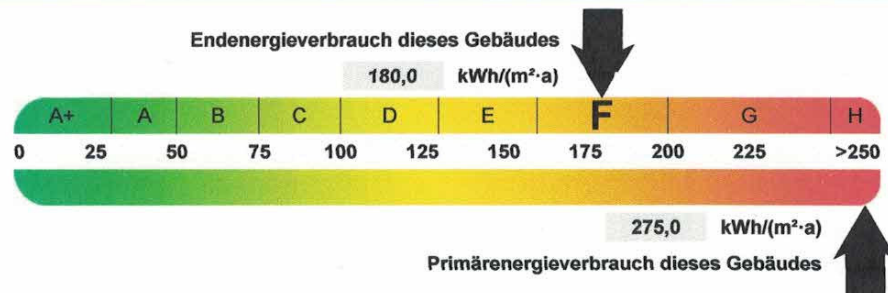
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2021-003573348

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

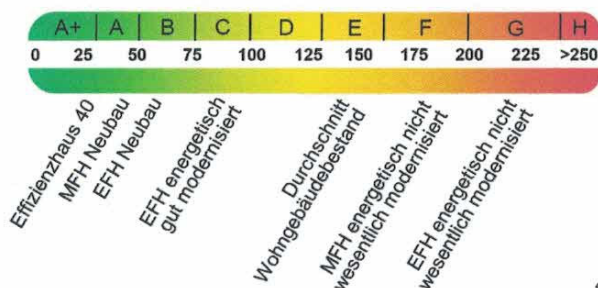
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

180,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.04.2017	31.03.2020	Heizöl	1,10	30240	—	30240	1,03
01.04.2017	31.03.2020	Strom	1,80	38766	—	38766	1,03
01.04.2017	31.03.2020	Warmwasserzuschlag	1,80	8880	8880	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus