

Exposé

Doppelhaushälfte in Oberstimm

Platz für die ganze Familie! Traumhafte Doppelhaushälfte mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-373276

Doppelhaushälfte

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Weber

85077 Oberstimm
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahmedatum	01.04.2026
Grundstücksfläche	200,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	198,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sehr gepflegte, 1992 erbaute Doppelhaushälfte hat eine großzügige Wohnfläche von ca. 198m² auf einem 200m² großen Grundstück.

Das Haus besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und ist zudem voll unterkellert.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste WC, eine Speis, die Küche sowie ein großer Wohn-Essbereich inkl. Schwedenofen mit Zugang zur Terrasse, die mit einem wunderschönen Blick ins Grüne punktet. Aus dem Garten hat man zusätzlich die Möglichkeit, die überdachte Rückseite der voll unterkellerten Einzelgarage zu betreten, welche zudem mit einem elektrischen Tor ausgestattet ist. Der Garagenboden verfügt über einen vergitterten Schacht, worüber ein direkter Zugang zum Kellerbereich ermöglicht wird. Darüber kann man bspw. einen Fahrzeugunterboden warten oder auch schwere Gegenstände direkt in den Kellerbereich befördern.

Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit einer großen Badewanne sowie einer Duschkabine und WC.

Das 50m² große Dachgeschoss ist voll ausgebaut und hat ein gemütliches helles Ambiente u.a. durch die dort verbauten Holzbalken.

Das Kellergeschoss beinhaltet eine weitere beheizbare Küche, einen beheizbaren Hobbyraum, eine Werkstatt, einen Waschraum inkl. Duschkabine und WC, sowie den Heizraum.

Geheizt wird über die 2012 neu angeschaffte Buderus Gaszentralheizung.

Der Energieausweis bestätigt die Energieeffizienzklasse C.

Die Immobilie ist voraussichtlich ab dem 01.01.2026 bezugsfrei. Ein früherer Einzugstermin kann nach vorheriger Absprache vereinbart werden.

Da der Kauf privat erfolgt, sparen Sie sich die Maklerprovision.

Ausstattung

Aufgrund der großen Wohnfläche ist das Doppelhaus bestens für Familien geeignet! Das Haus ist aufgrund seines guten und gepflegten Zustandes direkt wohnbereit!

Weitere Merkmale:

- EG durchgängig gefliest
- Einbauküche im EG
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- 3-fach verglaste Fenster & Terrassentür im Wohn-Essbereich (2013 erneuert)
- Manuelle Rollläden an allen Fenstern
- Elektr. Rollläden an der Terrassendoppeltür im Wohnzimmer
- Drei Räume im OG mit Buche Parkett
- Zusätzliche Einbauküche im KG (beheizbar)
- Lagerraum / Hobbyraum im KG ebenfalls beheizbar
- Werkstatt im KG
- Zusätzliches Bad mit Duschkabine, WC und Waschmaschinen- / Trockneranschlüssen im KG

- KG durchgängig gefliest
- Heizraum mit Buderus Gasheizung (2012 erneuert)
- Vollunterkellerte Einzelgarage mit elektrischem Tor und Zugangstür zum Garten
- Teilw. vergitterter Garagenboden mit Zugang zum KG
- TV SAT-Anschluss
- 100 Mbit/s DSL verfügbar

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Wohngegend in Oberstimm bei Manching, einer Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm.

In der näheren Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. Das Einkaufszentrum im nahegelegenen Ingolstadt bietet zudem eine Vielzahl an weiteren Handels- und Dienstleistungsangeboten.

Für Familien mit Kindern sind verschiedene Bildungseinrichtungen in der Nähe vorhanden. Dazu gehören Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, die eine gute schulische Versorgung gewährleisten.

Die medizinische Versorgung ist durch ansässige Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vor Ort sichergestellt. Größere Krankenhäuser und Fachkliniken sind in der benachbarten Stadt Ingolstadt erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine hervorragende Lebensqualität mit einer gelungenen Mischung aus Erholung, guter Anbindung und umfangreicher Infrastruktur.

Entfernungen:

Bushaltestelle, Kapellenstr.- Manching (circa 3min Fußweg)

Hauptbahnhof Ingolstadt (circa 4km)

Grundschule Oberstimm (ca. 300m)

Einkaufsmöglichkeiten (ca. 2,4km)

Ärztliche Versorgung (ca. 2km)

Autobahnauffahrt Manching - A9 München und Nürnberg, ca. 3km

Der Oberstimmer See ist nur ca. 500m entfernt und lädt zum Baden an heißen Sommertagen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Gartenansicht Rückseite

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse mit Blick auf Garage

Exposé - Galerie



Treppenhaus Eingangsbereich



Wohnzimmer Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Schwedenofen



Wohnzimmer mit Terrassenblick

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Zugang Essbereich

Exposé - Galerie



Windfang und Garderobe



Gäste WC



Speis

Exposé - Galerie



OG Treppenhaus



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 1



OG Kinderzimmer 2



OG Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



OG großes Badezimmer



OG Badezimmer Rückseite

Exposé - Galerie



DG ausgebauten Dachgeschoss



KG Treppenhaus

Exposé - Galerie



KG Treppenhaus 2



KG Heizraum

Exposé - Galerie



KG Hobbyraum



KG Küche

Exposé - Galerie



KG Werkstatt

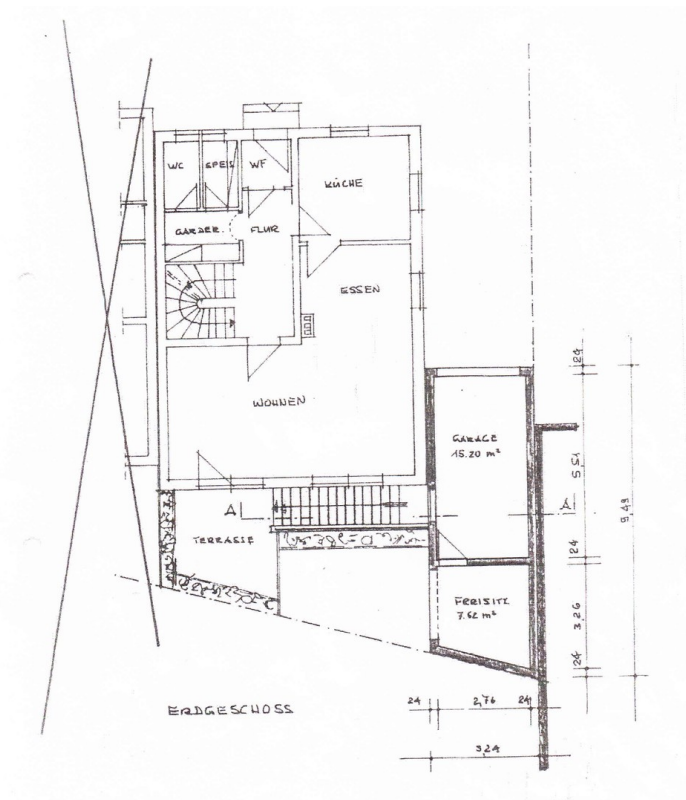


KG Badezimmer Waschraum

Exposé - Galerie

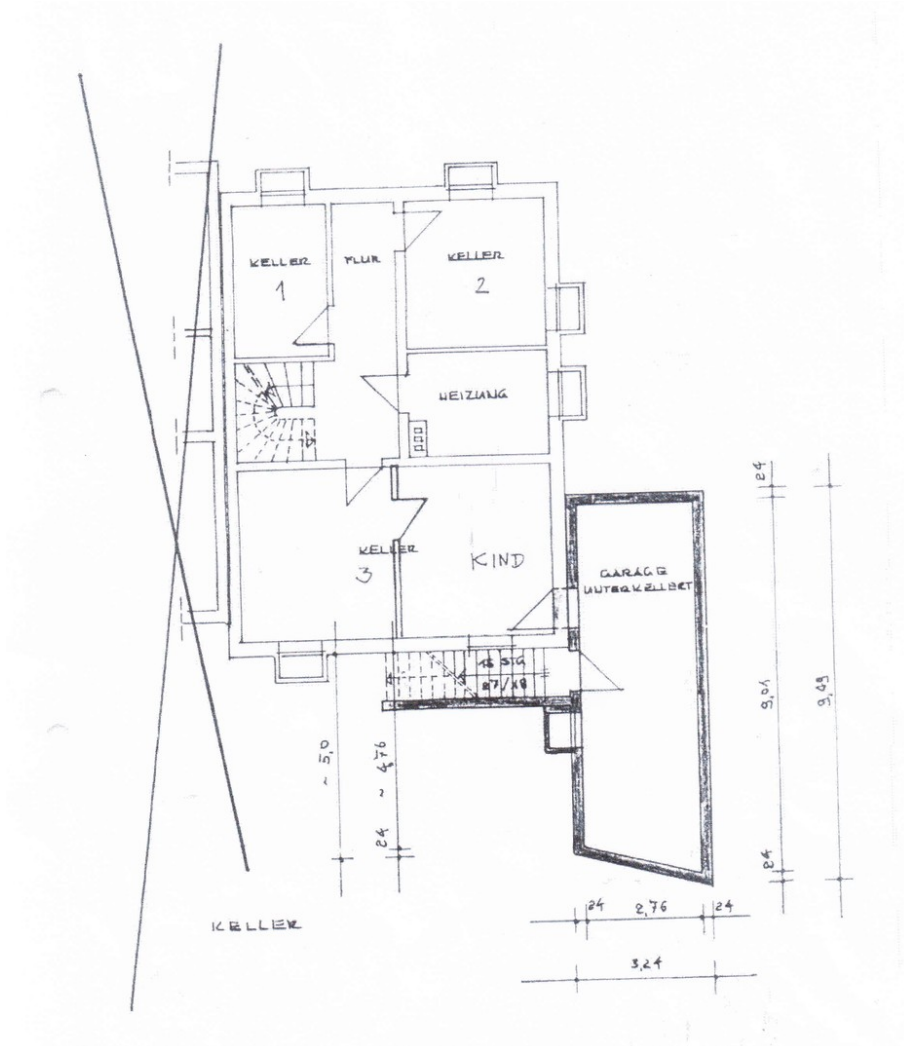


Garage mit elektr. Tor



Grundriss EG

Exposé - Galerie



Grundriss KG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

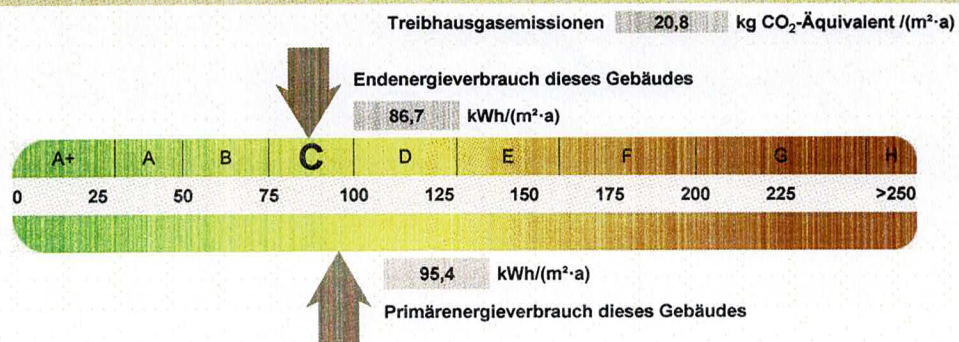
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-005764224

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

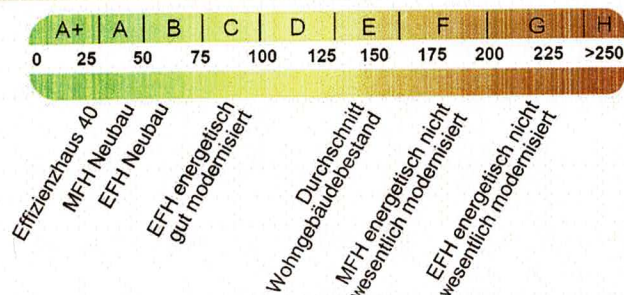
86,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.10.2021	30.09.2024	Erdgas E	1,10	54932	9888	45044	1,15

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus