

Exposé

Reihenendhaus in Scheuring

**Attraktives und neuwertiges 4,5-Zimmer-Reiheneckhaus
mit gehobener Innenausstattung in Scheuring**



Objekt-Nr. OM-380273

Reihenendhaus

Verkauf: **544.500 €**

Ansprechpartner:
Niederwald

86937 Scheuring
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	286,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	114,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	15,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein neuwertiges, zweistöckiges Reihenhedhaus (Effizienzklasse 40 / KfW40) in Holzständerbauweise mit Baujahr 2023. Das Objekt besticht durch eine gehobene Innenausstattung und steht ab sofort zum Verkauf. Das Haus ist ausgestattet mit einer Wärmepumpe sowie einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und verfügt über einen unabhängigen Alleinzugang.

Gesamt 114 m² Wohnfläche (Erdgeschoss und Obergeschoss) verteilen sich wie folgt:

Vom offenen Eingangsbereich gelangt man zur rechten in das Gäste-WC und den Vorratsraum und zur linken in den Hauswirtschafts- und Technikraum. Lässt man diesen hinter sich, steht man im großzügigen Wohn-Essbereich, der durch die

große Schiebetür mit Licht durchflutet ist. Die offene Küche (die vorhandene EBK kann bei Eigennutzung ggf. vom Mieter abgelöst werden) befindet sich etwas abgetrennt, aber dennoch gut sichtbar integriert. Über die große Hebe-Schiebetüre erreicht man die ca. 23m² große Süd-Ost-Terrasse mit angrenzender Rasenfläche und dem Garten mit ca. 110m²

Die offene Vollholz-Treppe erweitert den Stauraum im Erdgeschoss zusätzlich und bringt Sie zugleich in das Obergeschoss. Im oberen Flur angekommen befindet sich rechter Hand das modern ausgestattete Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne sowie elektrisch beheiztem Handtuchhalter, Waschbecken und WC. Weiter im Obergeschoss befinden sich drei ca. gleich groß aufgeteilte Räume/Schlafzimmer. Bei allen Räumen wurde auf ein sehr gutes Verhältnis zwischen Fenster- und Stellfläche geachtet, sodass Sie helle Räume und trotzdem ausreichend Platz für Stellflächen zur Verfügung haben.

Zusätzlichen Stauraum erhält man über eine Einschubtreppe im Flur des Obergeschosses, der in den Spitzboden führt.

Die Böden im Erdgeschoss sind mit Fliesen und Eichenparkett belegt, die Wohnräume im Obergeschoss wurden mit pflegeleichten und hochwertigen Laminatböden ausgestattet.

Das derzeitige Mietverhältnis ist zum 31.03.2026 gekündigt, so dass das Haus nach Erwerb unmittelbar bezogen werden kann. Die Mieteinnahmen liegen bei 1.600,00 € pro Monat.

Ausstattung

Die Einbauküche ist Eigentum des Mieters und kann ggf. abgelöst werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Reiheneckhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet.

Scheuring ist ein kleiner Ort nur wenige Kilometer zur B 17, ca. 12 km nach Geltendorf (Bahnhof) ca. 38 km nach Fürstenfeldbruck, 14 km nach Landsberg am Lech und nur 30 km von Augsburg entfernt

Mehrere Buslinien sowie Kindergarten und Grundschule sind fußläufig zu erreichen, ebenso ist ein Dorfladen wenige Gehminuten entfernt. Größere Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in den benachbarten Orten Klosterlechfeld oder Prittriching.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Freifläche vor Eingang

Exposé - Galerie



Zugang mit Stellplätzen



Zugang mit Stellplätzen

Exposé - Galerie



Flur EG - Eingangsbereich



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Abstellraum

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Technikraum

Exposé - Galerie



Flur mit Blick auf Terrasse



Wohnessbereich



Wohnessbereich

Exposé - Galerie



Wohnessbereich



Blick auf die Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Treppe ins OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



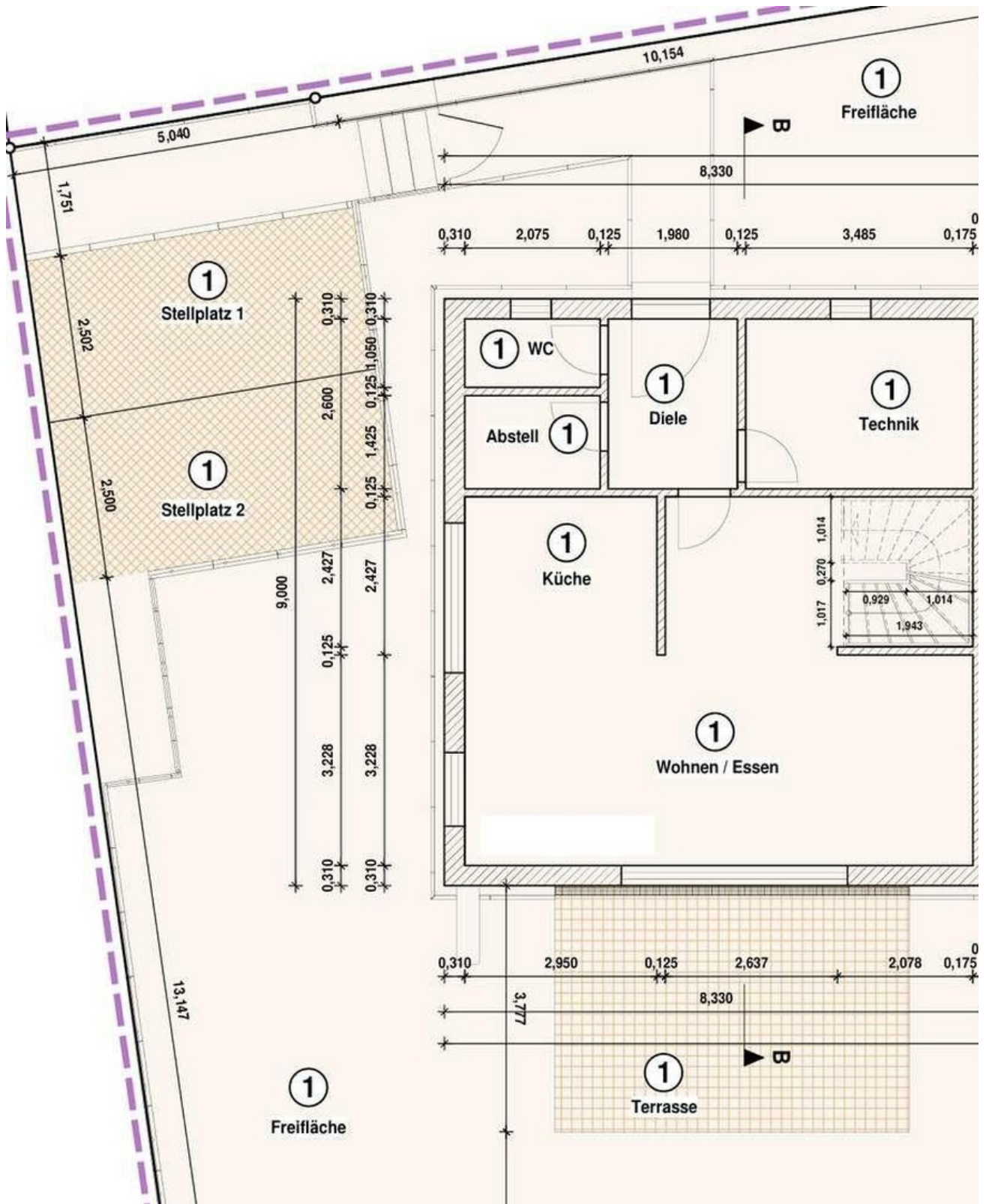
Kinderzimmer

Exposé - Galerie



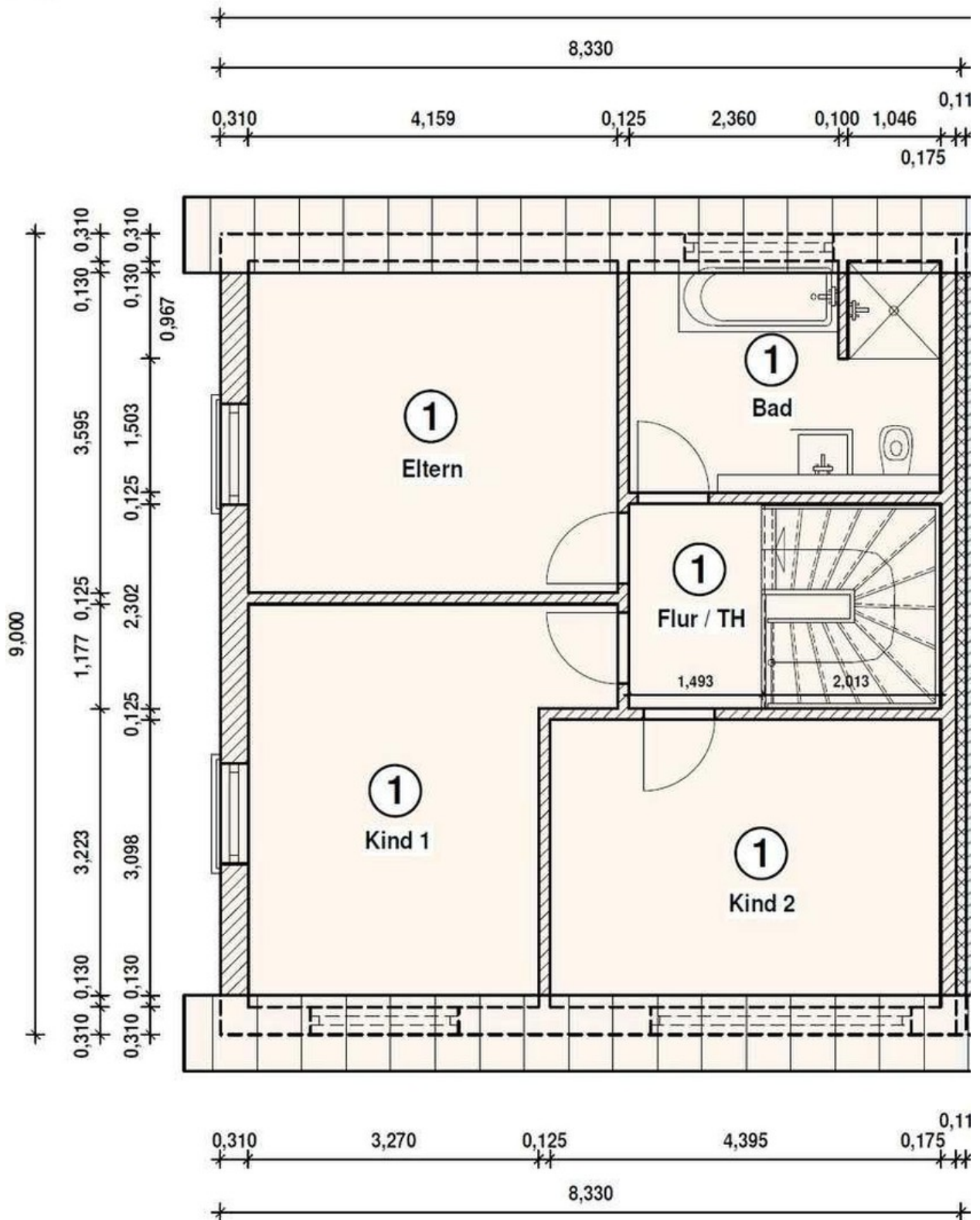
Bad OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG mit Außenbereich

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG