

Exposé

Wohnung in Aiglsbach

**4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, EBK, E-Auto
Lademöglichkeit**



Objekt-Nr. OM-425401

Wohnung

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Schulz

84089 Aiglsbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	88,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	88,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	240 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung im gepflegten Mehrfamilienhaus bietet auf ca. 88 Quadratmetern Wohnfläche und einer Etage alles, was für ein komfortables und großzügiges Wohnambiente notwendig ist. Die vier gut geschnittenen Zimmer eignen sich ideal für Familien mit Kindern oder für Paare.

Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet das Herzstück dieser Wohnung. Von dort aus geht es auch auf den nach Süd-Westen ausgerichteten Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Als Sonnenschutz wurde hier eine Markise angebracht, die einfach über eine Fernbedienung zu steuern ist. Bei starkem Wind fährt die Markise selbstständig ein. Die moderne Einbauküche (Wert ca. 10.000€) ist über einen Durchgang an den Wohn-/Essbereich angebunden und mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet, darunter ein Herd mit Dunstabzugshaube, Ofen, Einbaumikrowelle, Geschirrspüler mit innenliegender Bedienung sowie einem großen Kühl-/Gefrierschrank.

Durch eine kleine Diele gelangt man zum Elternschlafzimmer, das über einen maßgefertigten Einbauschrank aus Holz mit integrierter Beleuchtung durch drei Deckenspots verfügt. Der mehr als 2,5m breite, deckenhöhe Schrank bietet mit mehreren Ablagefächern, Schubläden und Kleiderstangen Platz für eine Vielzahl an Kleidungsstücken. Ebenfalls von der Diele aus gelangt man zum modernen Bad mit Badewanne und separater Duschkabine aus Glas. Hier gibt es einen maßgefertigten Badspiegel mit Ablageflächen, Beleuchtung durch Deckenspots sowie extra Steckdosen.

Die Böden im Eingangsbereich, Gäste-WC, Küche und Bad sind gefliest, alle anderen Böden sind einheitlich aus hochwertigem Parkett. Alle Fenster sind mit Fliegengittern ausgestattet, die bei Bedarf einfach herausgenommen werden können. Die Balkontür ist ebenfalls mit einer Fliegengittertür ausgestattet.

Im 2.OG des Wohnhauses befindet sich der Gemeinschaftswaschraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz sowie ein Stellplatz im Carport. Dieser Stellplatz verfügt als einziger Stellplatz des ganzen Wohngebäudes über einen Anschluss für eine Wallbox zum Laden eines Elektroautos. Der Stromanschluss ist mit dem Stromzähler der Wohnung verbunden. Außerdem verfügt der Stellplatz über eine abschließbare Steckdose.

Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- große Dusche mit Glaskabine und separate Badewanne
- großer Badspiegel mit Ablageflächen und Beleuchtung inklusive
- separates Gäste WC
- voll ausgestattete Einbauküche mit effizienten Elektrogeräten
- hochwertige Fliesen in allen Bädern
- hochwertiger Parkettfußboden in allen Schlafzimmern und im Wohn-/Essbereich
- maßgefertigter Einbauschrank im Schlafzimmer inklusive
- Waschraum außerhalb der Wohnung im 2.OG
- Fliegengitter an allen Fenstern (mit Rahmen; abnehmbar), Fliegengittertür zum Balkon
- Balkon mit Markise (durch Fernbedienung steuerbar, inklusive Windsensor)
- Heizung: Luft/Wasser Wärmepumpe
- Anschlussmöglichkeit für Wallbox am Carportstellplatz (nur dieser Stellplatz verfügt über einen Anschluss)

- Steckdose am Carportstellplatz

- Hausmeisterservice

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine 4-Zimmer-Wohnung im 1.OG mit Balkon in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Parteien und drei Etagen.

Die Wohnung befindet sich auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes, was zu einem ruhigen Wohnen und zu einer sehr schönen Aussicht führt.

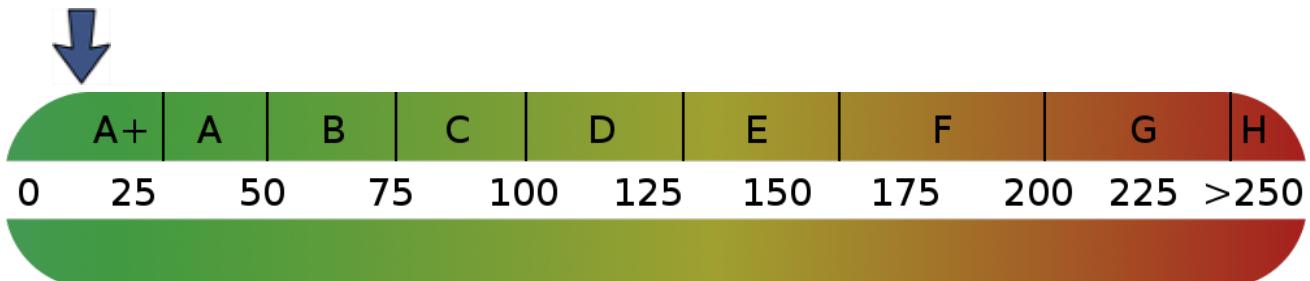
Trotzdem ist man über die Hauptstraße in wenigen Minuten auf der Autobahn in Richtung München oder Regensburg.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Diele

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kleiderschrank



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2/ Büro



Eingang

Exposé - Galerie



Gäste WC



Aussicht vom Balkon

Exposé - Galerie

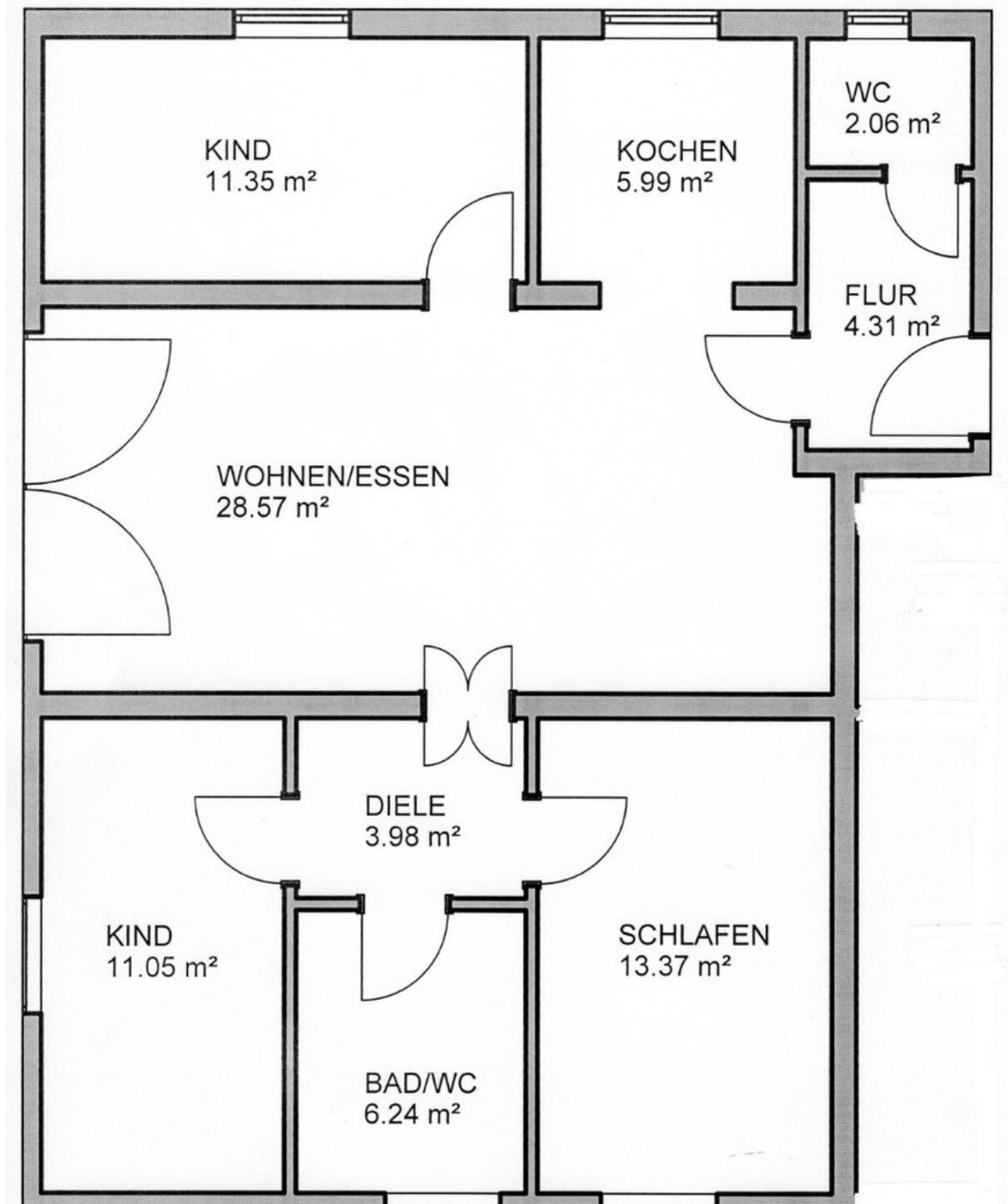


Balkon mit Markise



Carportstellplatz

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

