

Exposé

Dachgeschosswohnung in Todtenweis

Helle DG-Wohnung mit riesigem Garten – ideal für Kapitalanlage oder Eigennutzung



Objekt-Nr. OM-426568

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **369.900 €**

Ansprechpartner:
Andreas Kreuzer

Heerstr. 9
86447 Todtenweis
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	91,62 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	1
Zustand	Neuwertig	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich in einem kernsanierten Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten in ruhiger Lage von Todtenweis. Das Gebäude stammt ursprünglich aus dem Jahr 1972 und wurde umfassend modernisiert. Die Wohnung verbindet den Charme einer Dachgeschosslage mit einem ungewöhnlich großzügigen Außenbereich in Form eines zugeordneten Gartens.

Die Wohnung verfügt über eine klar strukturierte Raumaufteilung mit einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einem Bad, einem separaten WC, einem Flur sowie einem praktischen Hauswirtschaftsraum. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch seine Größe vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und als zentraler Lebensmittelpunkt dient.

Ein besonderes Merkmal dieser Einheit ist der große Gartenanteil, der über eine außenliegende Wendeltreppe auf der Ostseite des Gebäudes erschlossen wird. Diese Lösung ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Gartenbereich und schafft dennoch einen direkten Zugang. Gartenflächen dieser Größenordnung sind bei Dachgeschosswohnungen selten und stellen einen echten Mehrwert dar – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Insgesamt handelt es sich um eine vielseitig nutzbare Wohnung mit außergewöhnlichem Außenbereich, modernster Haustechnik und solider Bausubstanz, die sowohl für den Selbstbezug als auch als nachhaltige Kapitalanlage geeignet ist.

Ausstattung

Das Gebäude wurde im Rahmen einer Kernsanierung technisch und energetisch umfassend modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale, hocheffiziente Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Die Warmwasserbereitung erfolgt hygienisch über eine Frischwasserstation. Eine Einzelraumregelung ermöglicht eine bedarfsgerechte Steuerung der Raumtemperaturen per App.

Die Fenster sind als moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt und verfügen über elektrisch betriebene Rollläden. Die Dachkonstruktion wurde mit einer hochwertigen Aufdachdämmung versehen und neu eingedeckt. Die Elektroinstallation ist zeitgemäß ausgeführt, jede Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage sowie eine kleine Balkon-PV-Anlage.

Die Wohnung ist mit einem schwimmenden Trocken-Heizestrich ausgestattet. In allen Wohnräumen wurde bereits ein hochwertiger Vinylboden verlegt, der sich durch Pflegeleichtigkeit, angenehme Haptik und gute Eignung für Fußbodenheizungen auszeichnet. Bad und WC sind modern gestaltet.

Zu beachten ist, dass der Hauswirtschaftsraum der Wohnung den elektrischen Hausanschluss enthält und aus diesem Grund im Bedarfsfall für die Hausgemeinschaft zugänglich sein muss. Insgesamt bietet die Ausstattung eine moderne, effiziente und langlebige Basis, wobei der Charakter eines hochwertig kernsanierten Bestandsgebäudes bewusst erhalten wurde.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Gäste-WC

Sonstiges

Kreuzer Wohnbau GmbH

Hirtenmähder 2

86707 Kühltenthal

Tel.: 08273-8541

Lage

Die Wohnung liegt in Todtenweis, einer ruhigen und ländlich geprägten Gemeinde im Landkreis Aichach-Friedberg. Der Ort zeichnet sich durch eine gewachsene Struktur, ein angenehmes Wohnumfeld und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte aus. Die Lage eignet sich besonders für Personen, die naturnah wohnen möchten und dennoch Wert auf eine erreichbare Infrastruktur legen.

Todtenweis bietet grundlegende Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ein aktives Vereinsleben. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung und gastronomische Angebote befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zu Aichach, Friedberg und Augsburg macht den Standort auch für Berufspendler interessant.

Das Wohnumfeld ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen. Durch die Hanglage des Gebäudes ergeben sich teils offene Ausblicke und ein insgesamt luftiges Wohngefühl. Die ruhige Umgebung trägt zu einer hohen Wohnqualität bei und macht die Lage sowohl für Familien als auch für ruhesuchende Eigennutzer attraktiv.

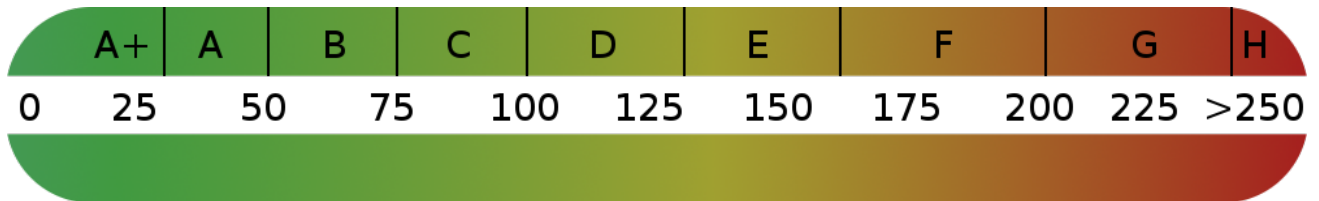
Auch aus Sicht von Kapitalanlegern bietet die Lage Vorteile: Die Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Erreichbarkeit und moderner Gebäudetechnik schafft eine stabile Nachfrage nach Wohnraum, sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



WC



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Garten



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Technikraum Wärmepumpe



Technikraum Trinkwasserentkalk

Exposé - Galerie

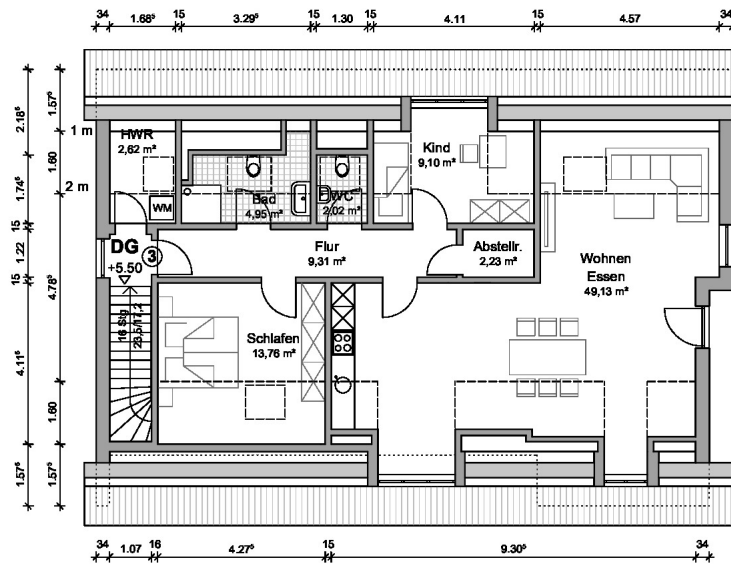


Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss DACHGESCHOSS

Kreuzer Wohnbau GmbH
Hintenmähder 2
86707 Kuhlenthal
Kühlenthal, 21.02.2024

Mehrfamilienhaus
86447 Todtenweis
Heerstraße 9