

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Markt Schwaben

**Attraktive Doppelhaushälfte mit Einzelgarage und Garten  
- provisionsfrei vom Eigentümer !**



Objekt-Nr. OM-427118

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Fleidl

85570 Markt Schwaben  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	247,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	129,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	45,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Siedlung in Markt Schwaben.

Das Gebäude wurde 2001 in Massivbauweise errichtet.

Es besteht aus Untergeschoß, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und komplett ausgebautem Dachgeschoß, Einzelgarage inkl. Treppe zum begehbaren Stauraum unter dem Dach.

Zum Haus führt eine Zufahrt mit zwei Stellplätzen und einem schönen Vorgarten mit Fahrradhaus inkl. Solaranlage, sowie Platz für Mülltonnen.

Ein nicht einsehbarer Garten mit Wintergarten und direktem Zugang zur Garage gehören ebenfalls zum Objekt.

**Erdgeschoß:**

Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC, Küche inkl. Einbauküche mit Essbereich und separater Speisekammer, großes Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten und verglasten Wintergarten mit Schiebetüren, Südost-Ausrichtung.

**1. Obergeschoß:**

geräumiges 1. Schlafzimmer, Flur, Bürobereich, 2. Schlafzimmer und großes helles Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

ausgebautes Dachgeschoß:

3. Schlafzimmer oder Atelier mit eigenem Duschbad und WC

**Untergeschoß:**

großer, beheizter und ausgebauter Hobbyraum, Werkraum mit Regalen und Werkbank sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner und Gefrierschrank inkl. Regalen.

## Ausstattung

- Böden im UG und EG komplett gefliest, 1. OG Laminatböden
- 3 Bäder raumhoch gefliest (3x WC, 3x Waschtisch, 2x Dusche und 1x Badewanne inkl. Badmöbel)
- Dachgeschoß Teppich und Fliesen
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Eingebaute Eckbank mit passendem Tisch im Esszimmer
- Gasheizung inkl. Wasserspeicher 2021 komplett erneuert
- Wohnzimmer komplett möbliert
- Wintergarten mit Glasschiebetüren, Markise und Terrassenmöbel
- gepflegter Vorgarten und Garten
- Stauraum und Gartengeräte sind vorhanden
- Fahrradhaus für 4 Räder und 2 Mülltonnen inkl. kleiner Solaranlage, sowie eine Hülsmarkise auf der Westseite (Hauseingang) sind inklusive

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer idyllischen verkehrsberuhigten Straße mit großzügigem Spielplatz in Markt Schwaben.

Markt Schwaben liegt im östlichen Umland von München und bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Die Lage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Anbindung an die A94 und Flughafentangente aus (Flughafen München ist in 20 Minuten erreichbar).

S-Bahn und Regionalbahn Haltestelle im Ort, wodurch das Münchner Stadtzentrum sehr schnell erreicht werden kann.

Fahrzeit Markt Schwaben - Ostbahnhof beträgt 15 Minuten

Wegstrecken vom Haus:

S-Bahn und Schnellzug 5 Minuten mit dem Rad (1500 Meter)

Bushaltestelle 400 Meter entfernt

Kindergarten und Kinderkrippe 550 Meter entfernt

alle Schulen sind maximal 1500 Meter entfernt

Supermarkt und Drogeriemarkt nur 500 Meter entfernt

Im Ort befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants, Sportanlagen, Hallenbad, ...

Familien schätzen besonders die hervorragenden Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten. Es gibt mehrere Kindergärten, eine Grundschule und alle drei Schularten, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar sind.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, wie etwa das Naherholungsgebiet Sempt-Auen und Ebersberger Forst laden zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Nicht zuletzt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohngegend und gute Nachbarschaft, welche dieses Objekt zu einem idealen Ort für Familien und Paare macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Einbauküche



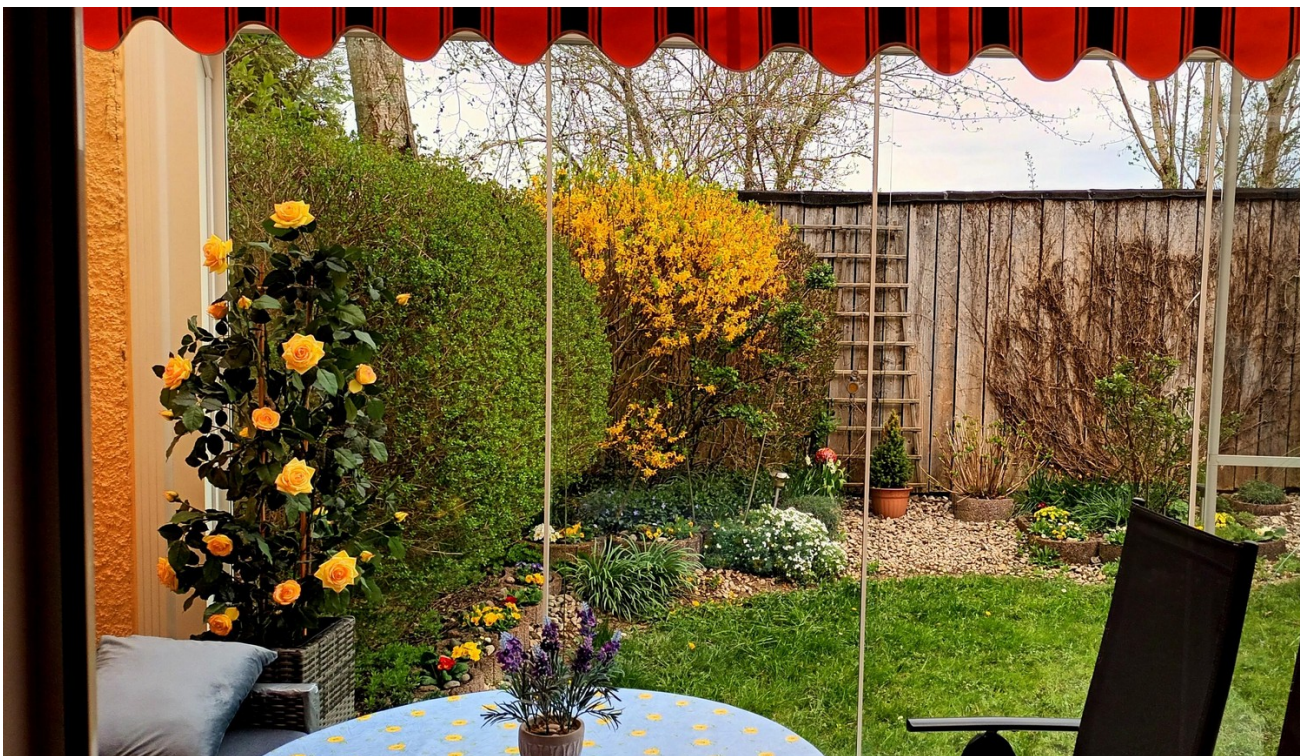
Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Blick in den Wintergarten



Blick in den Garten



# Exposé - Galerie



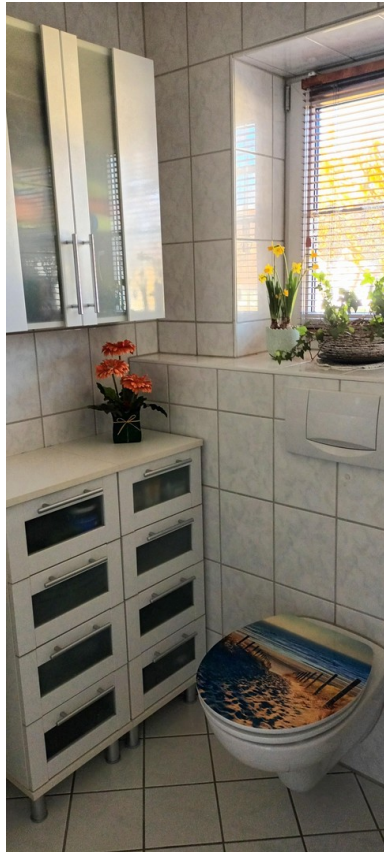
geräumiges Bad im 1. Stock



geräumiges Bad im 1. Stock



# Exposé - Galerie



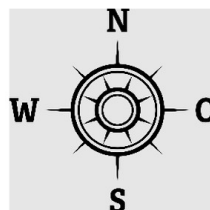
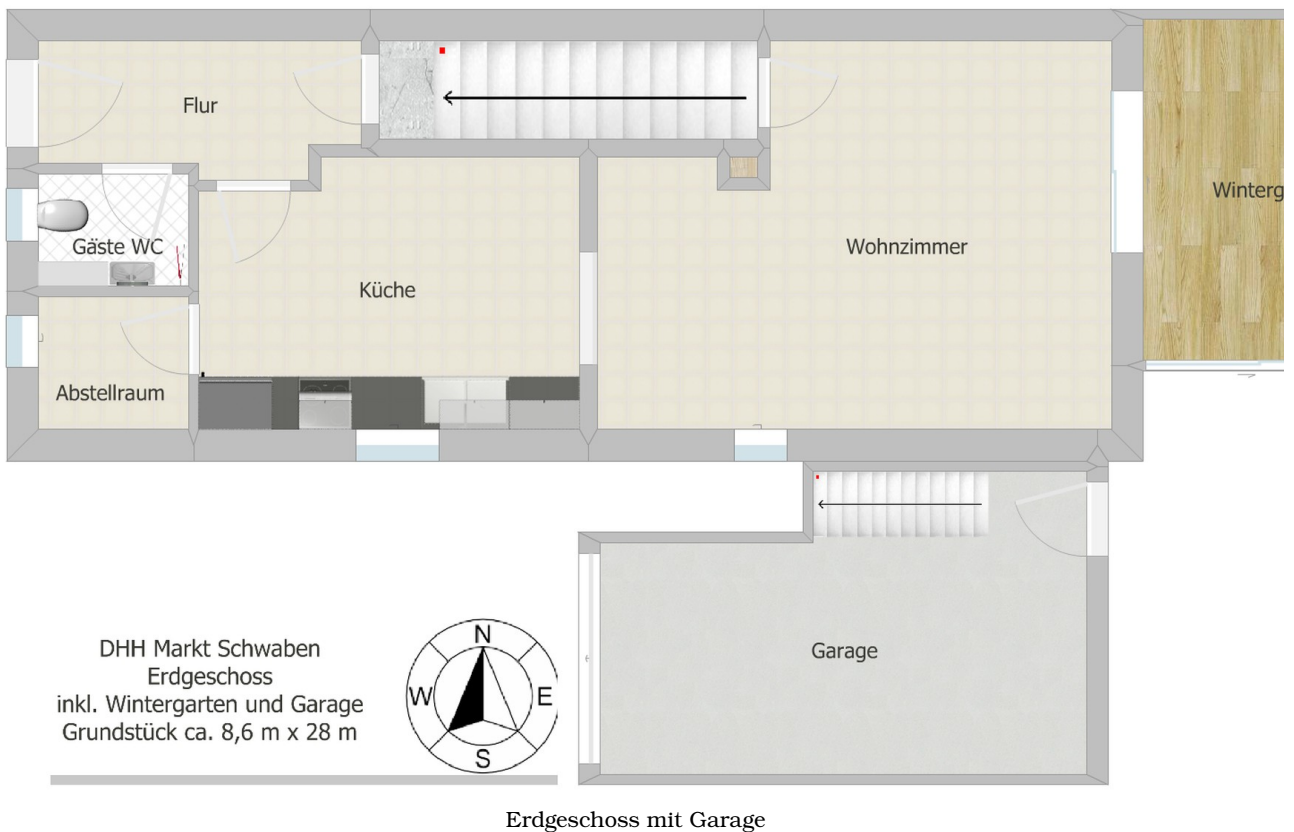
Gäste WC im Erdgeschoß



Westseite mit Garage



# Exposé - Grundrisse

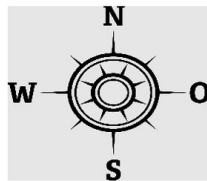
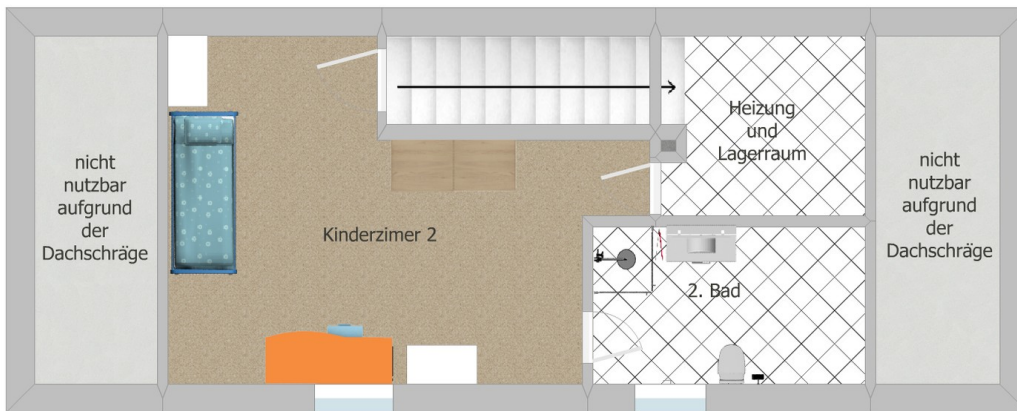


## DHH-Markt Schwaben / 1. Stock

Gebäudelänge = 12,99 m (innen 12,25 m)  
Gebäudebreite = 4,98 m (innen 4,44 m)

1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

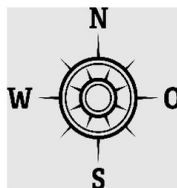
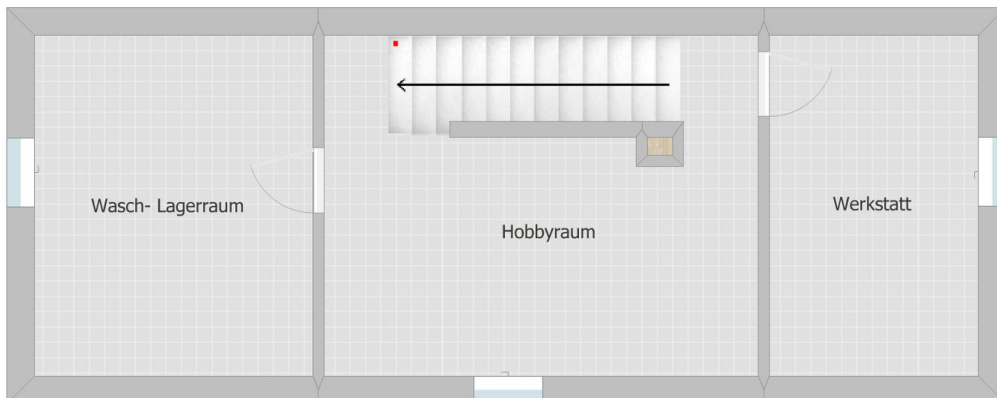


DHH-Markt Schwaben / 2. Stock (Dachgeschoss)

Gebäudelänge = 12,99 m (innen 12,25 m)

Gebäudebreite = 4,98 m (innen 4,44 m)

2. Obergeschoss



DHH-Markt Schwaben / Keller

Gebäudelänge = 12,99 m (innen 12,25 m)

Gebäudebreite = 4,98 m (innen 4,44 m)

Keller mit beheiztem Hobbyraum