

Exposé

Erdgeschosswohnung in Eggstätt

Erdgeschosswohnung in zentraler Lage in Eggstätt - Bezugsfrei ab Mitte August 2026



Objekt-Nr. OM-428933

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **398.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Aumüller

83125 Eggstätt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	81,76 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	109,72 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung in Eggstätt. Eines dieser Zimmer ist der vom Erdgeschoss aus, per Treppe innerhalb der Wohnung aus begehbarer helle Hobbyraum im Souterrain. Die Wohnung überzeugt durch einen offenen, durchdachten Grundriss, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Zu der Wohnung gehört eine ca. 18m² große Terrasse und ein ca. 30m² großes Gartenabteil.

Die Wohnfläche beträgt ca. 82 m², wobei der Hobbyraum im Untergeschoss zu 50 % und die Terrasse zu 25 % angerechnet sind (Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung). Die gesamte Nutzfläche beträgt jedoch ca. 109 m².

Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung.

Die aktuellen Mieter werden zum 31.07.2026 ausziehen. Somit ist die Wohnung bezugsfrei ab Mitte August und bietet volle Flexibilität sowohl zur Eigennutzung, als auch als attraktive Kapitalanlage.

Ausstattung

Aufteilung und Ausstattung:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Offener Küchenbereich mit hochwertiger Nolte-Küche (2018), Bora-System und Miele-Geräten – im Kaufpreis enthalten
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer plus zusätzliches Zimmer im Souterrain (mit Lichtschacht und Heizkörper)
- Modernisiertes Badezimmer (Teilrenovierung 2024)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoß
- Bodenbeläge Fliesen und Laminat
- Souterrain (direkter Zugang von der Wohnung per Treppe & von außen über Gemeinschaftstreppe)
- Carport und Stellplatz

Zusätzlich:

- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Eigenes Kellerabteil (ca. 10 m²)
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Trockenraum

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Fotos stammen aus der Zeit vor Einzug der aktuellen Mieter.

Zum Schutz der Privatsphäre wurden keine aktuellen Innenaufnahmen veröffentlicht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Wohnlage von Eggstätt, am Rand des

Naturschutzgebietes Eggstätt-Hemhofer Seenplatte. Supermarkt, Apotheke, Ärzte, Kindergärten, Grundschule und Gastronomie sind fußläufig erreichbar. Hoher Freizeit- und Erholungswert durch Seen, Natur und aktives Vereinsleben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	117,90 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Eigener Garten und Terrasse



Hochwertige Einbauküche

Exposé - Galerie



Teilrenoviertes Badezimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



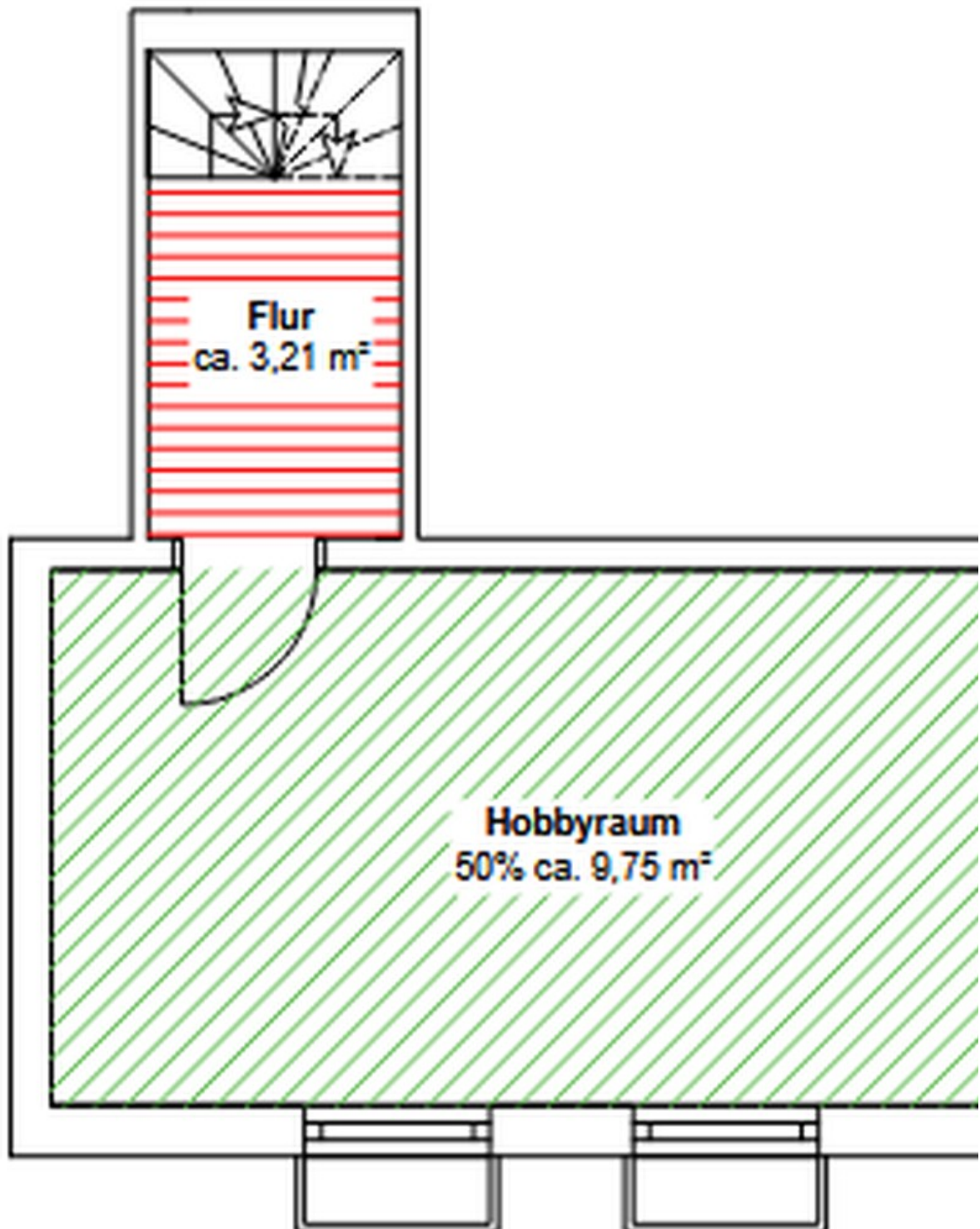
Wendeltreppe

Exposé - Galerie



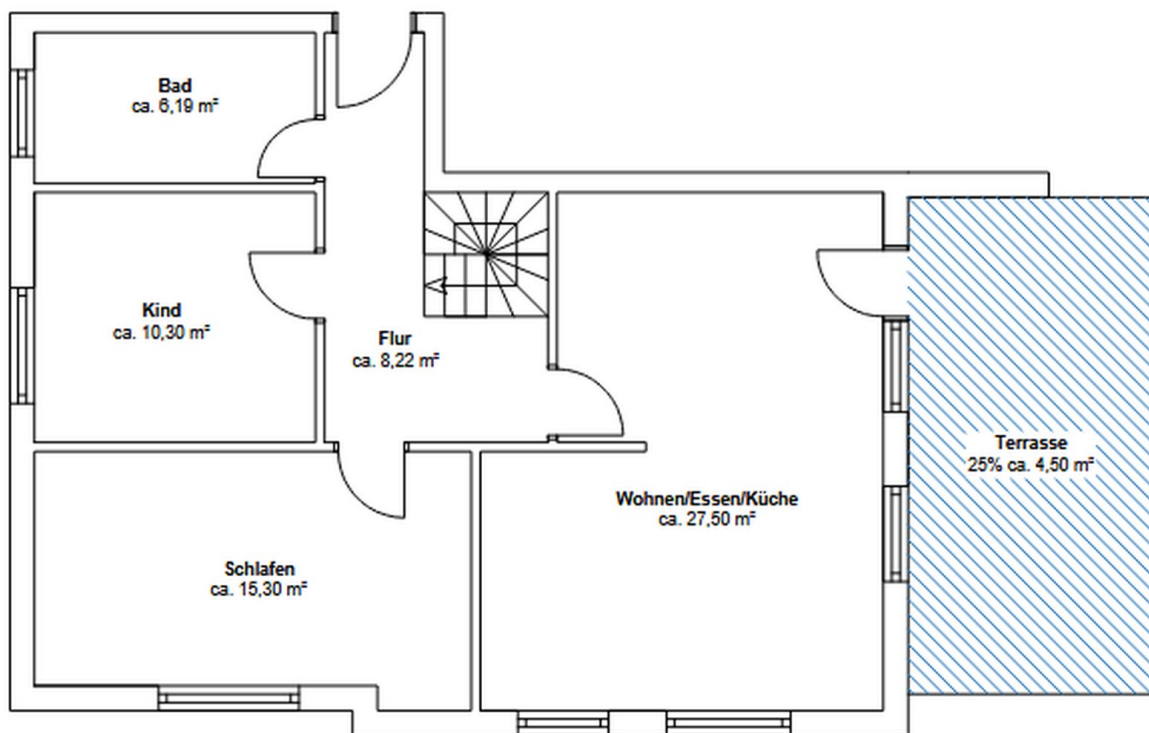
Souterrain

Exposé - Grundrisse



Souterrain

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss