

Exposé

Doppelhaushälfte in Weichering OT Lichtenau Massive DHH in ruhiger Lage mit Blick auf die Natur



Objekt-Nr. **OM-429855**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
Josef Weiß

Pettenkofer Str. 21
86706 Weichering OT Lichtenau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	425,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	125,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die süd-westlich ausgerichtete Doppelhaushälfte in Massivbauweise, besticht durch ihre ruhige Lage, der tolle Ausblick auf die Felder sowie die Waldrandnähe lädt zum Verweilen ein. Ideal nicht nur für Hundebesitzer oder Familien mit Kinder.

Im Haus führt eine einladende Diele am Treppenaufgang und Gäste-WC vorbei in einen großzügigen, hell süd-/westlich ausgerichteten gefliesten Wohn- und Essbereich mit Blick auf dem Vorgarten sowie Hofeinfahrt. Ein lichtdurchfluteter Essbereich verbindet den Wohnraum mit der daneben anliegenden Küche.

Ebenfalls im EG finden wir ein Raum der als Büro genutzt werden kann.

Im OG befindet sich das Bad mit 2 Waschbecken, Badewanne und Dusche, großes Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer. Der Dachspitz ist komplett gedämmt und zum Ausbau vorbereitet oder als Stauraum gedacht.

Der geflieste Kellerbereich beinhaltet einen Waschraum, einen großen beheizten Hobbyraum sowie ein weiteres Zimmer welches als Werkstatt genutzt werden kann, diese liegen gut angeordnet neben dem Heizraum.

Über die gepflasterte Hofeinfahrt gelangt man zum Hauseingang, der an der Rückseite des Hauses sowie den lieblichen Garten liegt. Daneben finden wir die Einzelgarage mit darüberliegendem großem Speicher, ebenfalls auf der Rückseite der Garage finden wir einen überdachten Unterstand für Mülltonnen oder Holz sowie eine windgeschützte überdachte Sitzgelegenheit. So kann man den weiten Blick über die Felder genießen und laue Sommerabende verbringen. Perfekt zum Grillen und Ausklang des Tages. Zusätzlich gibt es einen Brunnenanschluss der für den Pool/Whirlpool oder zur Bewässerung genutzt werden kann. Ein Außenstromanschluss liegt ebenfalls vor. Der vordere Garten wurde pflegeleicht angelegt mit Sträuchern und Rindenmulchbedeckung. Der Außenzaun besteht an der Vorderseite/Straßenseite aus anthrazitfarbenen Doppelstabmatten, an der Rückseite wurde ebenfalls der Zaun in Maschendrahtzaunoptik verwendet um alles sehr pflegeleicht zu gestalten. Zur vorderen geschützten Terrasse mit Markise gelangt man übers Wohnzimmer oder über die Hofeinfahrt.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über Kunststofffenster, beheizbarer Kellerraum, Vorbereitung für Schwedenofen, voll unterkellert, Brunnen für Gartenbewässerung, Außenüberdachung/Freisitz, Terrasse mit Markise, Holzhütte/Anbau, Doppelstabmattenzaun.

Keller: Waschraum, Werkstatt, Hobbyraum, Stauraum, Heizraum

EG: Flur, Gäste-WC, Wohn- Esszimmer, Küche, Büro, Terrasse

OG: Flur, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Bad, Schlafzimmer

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

12 KW Photovoltaikanlage mit garantierter Einspeisevergütung bis 12/30.

Glasfaseranschluss im Haus ist vorhanden !!

Lage

Die Nähe zur Landeshauptstadt München (ca. 80 km), Augsburg (ca. 66 km), Neuburg a.d. Donau (ca. 14 km) und Ingolstadt (ca. 8 km) oder Manching machen diesen Standort nicht nur zu einem idealen Wohnort für Pendler, auch zahlreiche mittelständische Betriebe und Industrieunternehmen bieten interessante Arbeitsplätze.

Das Naherholungsgebiet "Leitner Weiher" ist nur in wenigen Minuten erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und verschiedene Freizeitmöglichkeiten bieten einen attraktiven Wohnort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,98 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingang



Eingang

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingang



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Gäste WC

Exposé - Galerie



Schlafen



Büro/Kinder

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

Exposé - Galerie



Keller



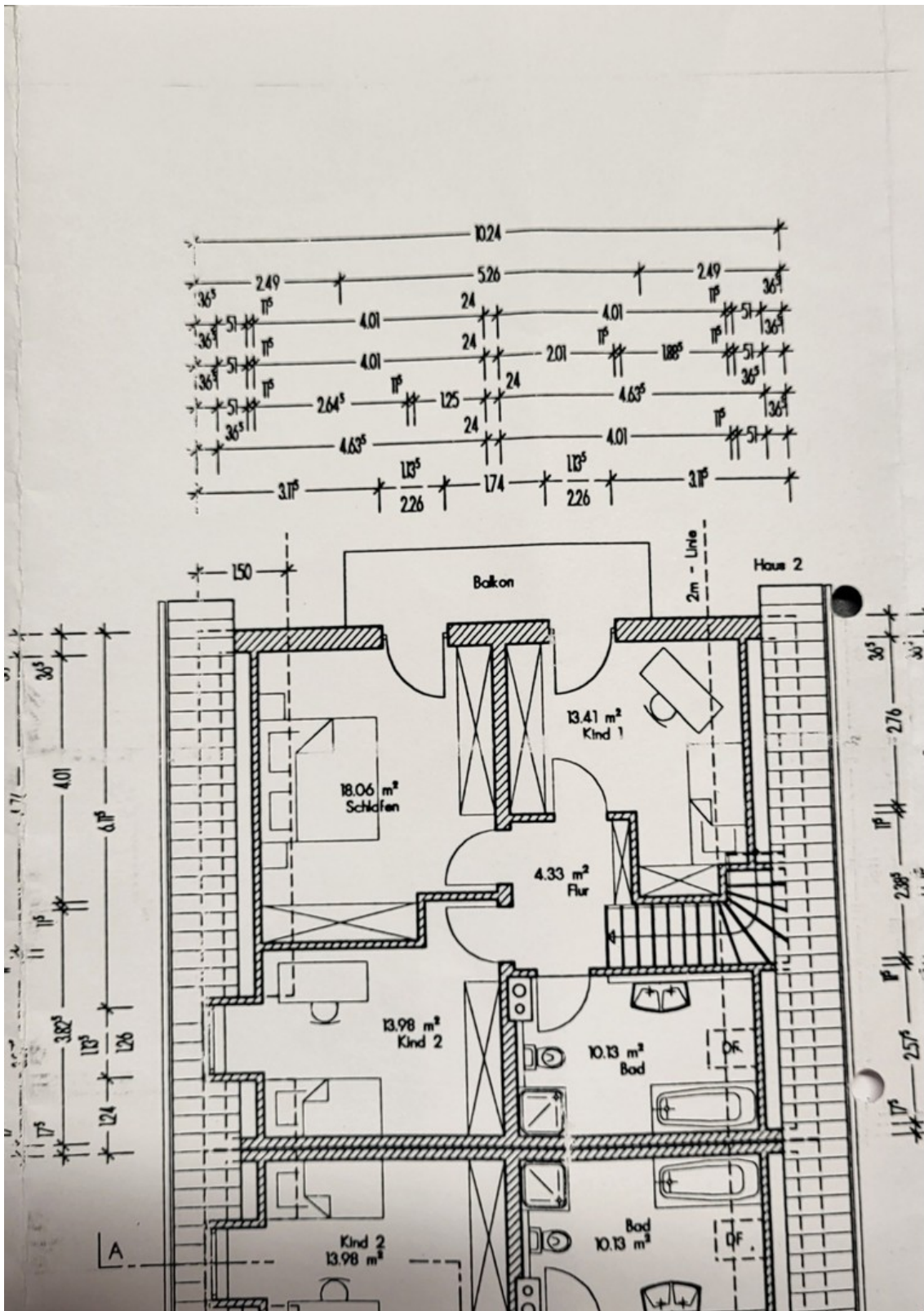
Waschraum

Exposé - Galerie



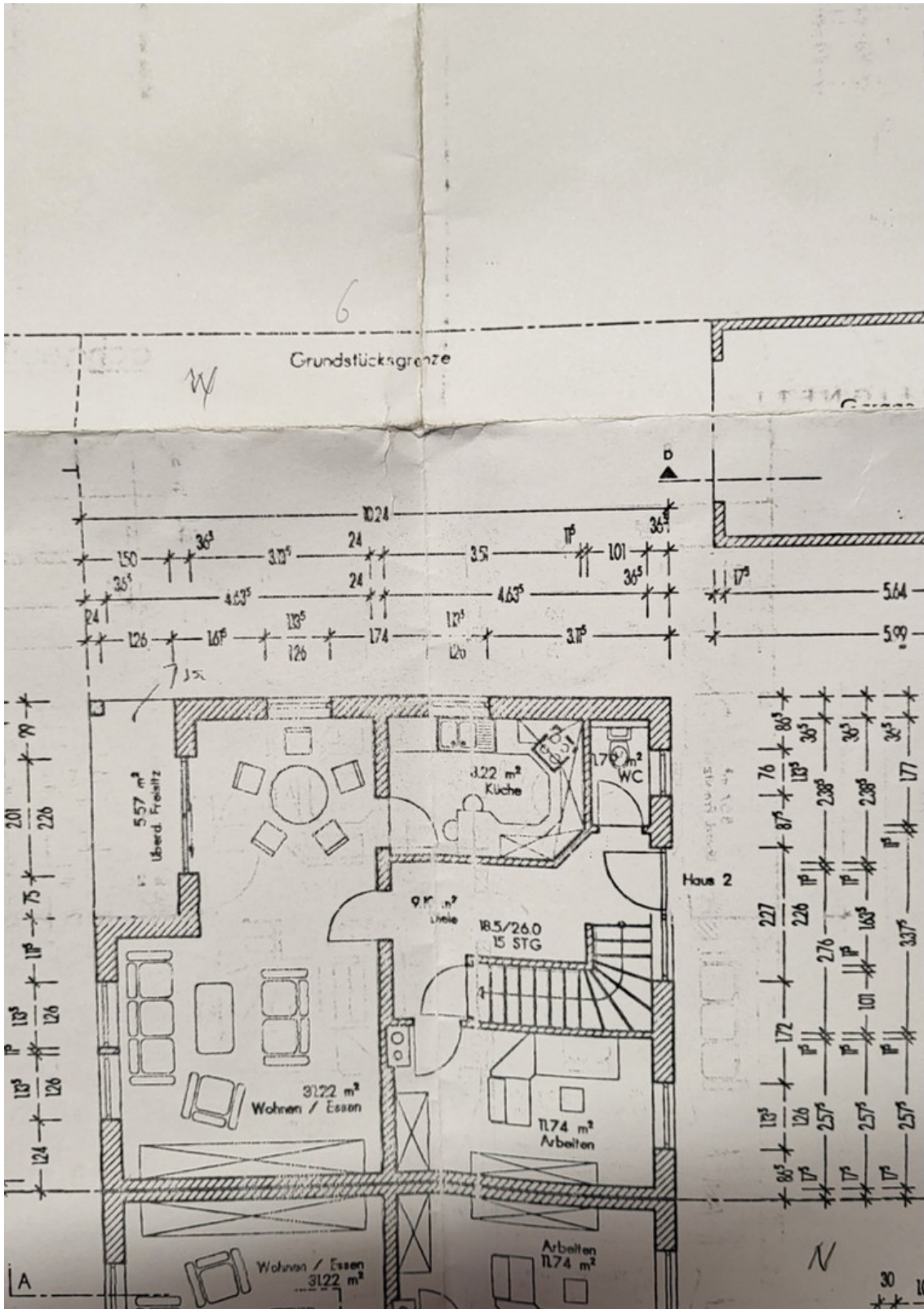
Keller

Exposé - Grundrisse



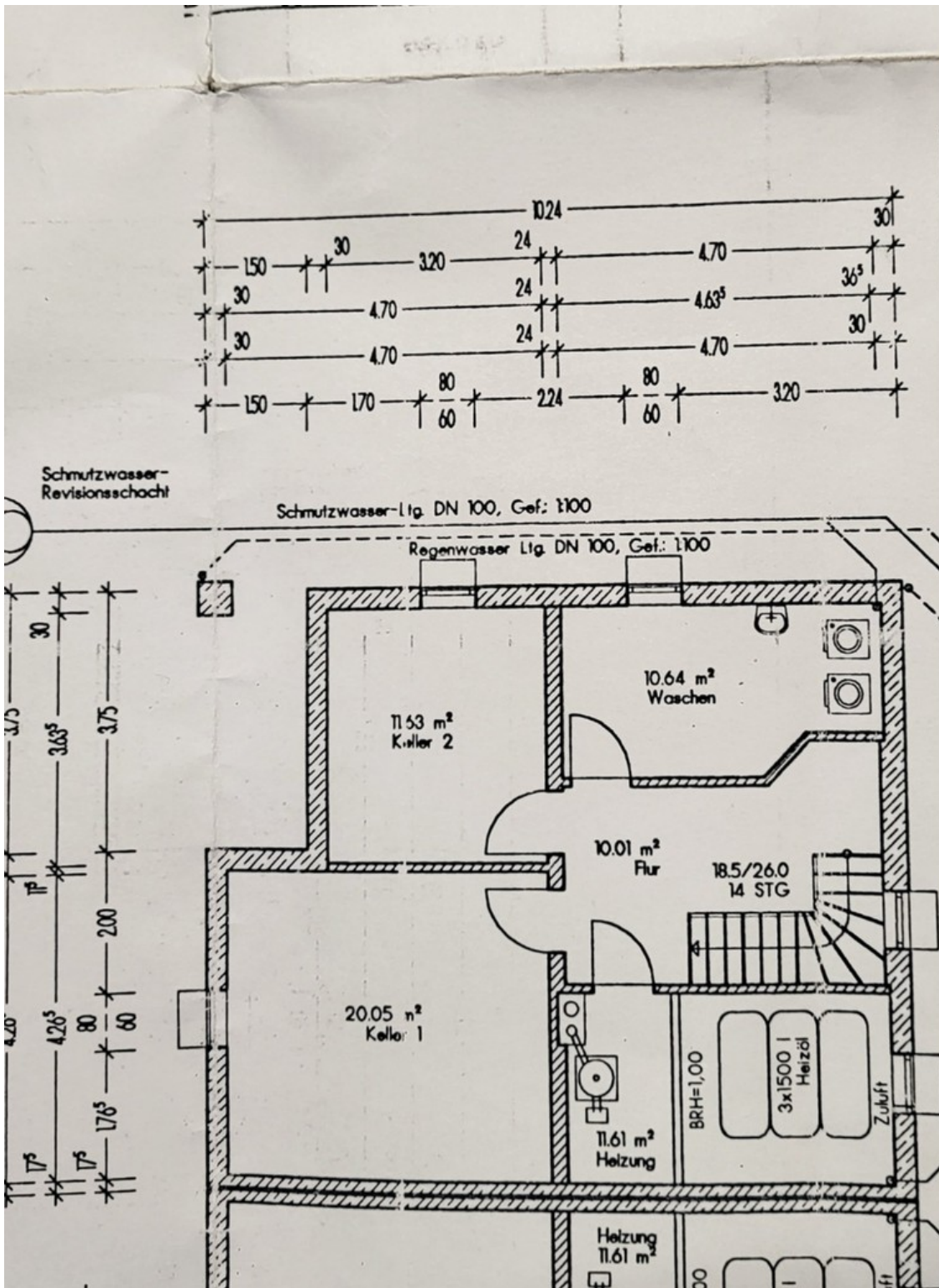
OG

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse



Keller