

Exposé

Einfamilienhaus in Monheim

Ein- oder Zweifamilienhaus Anwesen mit großem Grundstück



Objekt-Nr. **OM-431305**

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

86653 Monheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.300,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	253,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	160,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Mehrgenerationenwohnhaus mit Traumgrundstück.

Das Objekt eignet sich zur Eigennutzung oder zur Vermietung oder auch als Kombination aus beidem.

Grundstück: ca. 1.300 m² · Wohnfläche: ca. 253 m² davon Nutzfläche ca. 200 m² inklusive große Garage

Objektbeschreibung:

Willkommen in einem Zuhause, das Raum, Ruhe und Lebensqualität vereint. Dieses großzügige Wohnhaus auf einem beeindruckenden 1.300 m² großen Grundstück bietet mit rund 253 m² Wohnfläche im Erd- und Untergeschoss ein ideales Umfeld für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Mehrgenerationenwohnen.

Schon beim Betreten spürt man: Hier wurde mit Weitblick geplant. Helle, freundliche Räume, eine angenehme Atmosphäre und viel Freiraum innen wie außen machen diese Immobilie zu einem Ort, an dem man nicht nur wohnt – sondern lebt.

Das Haus überzeugt durch:

Großzügige Raumaufteilung mit viel Tageslicht

Viel Platz für individuelle Wohnkonzepte

Rückzugsorte ebenso wie offene Bereiche wie z. B. windgeschützter Balkon mit offenen Kamin für gemeinsames Leben und entspannen.

Einen weitläufigen Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

(z. B. Eigenversorger (großer Gemüsegarten), Spielbereich, Pool, Terrasse, Gartenlounge, Tierhaltung)

Hier entstehen Erinnerungen: Sommerabende im Garten, gemütliche Stunden im Wohnzimmer, Feste mit Familie und Freunden.

Ausstattung

Im Erdgeschoß ist ein hochwertiger italienischer Marmor, im Schlafzimmer Parkettboden, im Bad und Gäste WC sind Fliesen verlegt.

Folgende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

1. 2020 neue Gastherme inkl. Spülung der Fußbodenheizung und hydraulischen Abgleich
2. 2020 Garten und Grundstück auf Vordermann gebracht
3. 2021 Erneuerung der Drainage des Hauses
4. 2022 Erneuerung aller Fenster im Erd- und Untergeschoss und Hauseingangstür

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Wohnlage mit guter Erreichbarkeit von Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch angebunden sein möchten, in unmittelbaren Nähe zur B2 und Ingolstadt, Nürnberg und Augsburg.

Im Jahr 2023 wurde die Straße komplett saniert, seit dem ist es eine Spielstraße und verkehrsberuhigter Bereich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,21 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



UG als 2. Wohneinheit

Exposé - Galerie



UG als 2. Wohneinheit



UG als 2. Wohneinheit

Exposé - Galerie

