

Exposé

Erdgeschosswohnung in Haimhausen

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Haimhausen – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-433048

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **310.000 €**

Ansprechpartner:
Werner Brandt

85778 Haimhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	318 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen eine gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage in Haimhausen (Landkreis Dachau) zum Kauf an. Die 55 m² große Wohnung wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung mit großer Terrasse hat eine Südwest-Ausrichtung.

Sie betreten die etwa 55m² große Wohnung über die Diele, von der aus links das Schlafzimmer, geradeaus das Bad und separates WC und rechts das offene Wohnzimmer mit Ess- und Kochbereich abgehen. Das Bad und WC wurden 2019 neu renoviert mit einer komfortablen Dusche. Die Einbauküche wurde ebenfalls 2019 in einem modernen Stil neu eingebaut.

Eckdaten

- Wohnfläche: 55 m²
- Zimmer: 2
- Etage: Erdgeschoss
- Baujahr: 1984
- Ausstattung: Gepflegt mit hochwertigen Renovierungen
- Stellplatz: Separater Tiefgaragenstellplatz (keine Duplexgarage) zzgl. EUR 15.000,-
- Internet: Glasfaser-Anschluss (Deutsche Glasfaser)

Modernisierungen und Renovierungen

Die Wohnung wurde kontinuierlich auf dem neuesten Stand gehalten:

- 2013: Neue Fenster und Terrassentüren
- 2015: Parkettboden im Wohnzimmer
- 2016: Fassadensanierung
- 2017: Moderne Heizungsanlage
- 2019: Komplettsanierung Bad und Toilette
- 2019: Neue Küche
- 2023: Terrassen-Erneuerung
- 2025/2026: umfangreiche Sanierung Tiefgarage (Sonderumlage vollständig bezahlt)

Weitere Vorzüge

- Separater Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex)
- 2 Stellplätze im Waschkeller für Waschmaschine und Trockner mit absperrbaren Steckdosen
- Eigenes Kellerabteil mit Steckdose für zusätzlichen Stauraum
- Hochgeschwindigkeits-Glasfaseranschluss (Deutsche Glasfaser)

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei angeboten.

Lage

Haimhausen bietet eine ideale Kombination aus ländlichem Charme und städtischer Nähe.

Die Wohnung liegt in Mitten von Haimhausen. Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Kindergärten und Ärzte sind am Ort verfügbar und fußläufig erreichbar. Die Bushaltestelle mit Anbindung zur S-Bahn Lohhof und nach Dachau und Umland befindet sich 2 Gehminuten entfernt.

Haimhausen bietet eine ausgeprägte Vereinskultur.

Verkehrsanbindung

- S-Bahn: 5 Buslinien zur S-Bahn-Station Lohhof, Unterschleißheim und Dachau
- Nähe zu Unterschleißheim: Mit S-Bahn-Anschluss und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten
- Flughafen München: In nur 20 Minuten über Autobahn oder S-Bahn S1 erreichbar
- Autobahn: B13 und A92 bieten schnelle Anbindung

Bildungseinrichtungen

- Grund- und Mittelschule vor Ort
- Mehrere Kindergärten und Kinderkrippen
- BIS (Bavarian International School) am Ort

Einkaufen & Versorgung

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- EDEKA Markt in Planung (Fertigstellung bis ca Q3/2026)
- Nahkauf, Metzgerei, Bäcker usw. in unmittelbarer Nähe
- Nahversorgung bestens gesichert

Freizeit & Lebensqualität

- Lebendiges Vereinsleben
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten
- Gaststätten und Eisdiele

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad

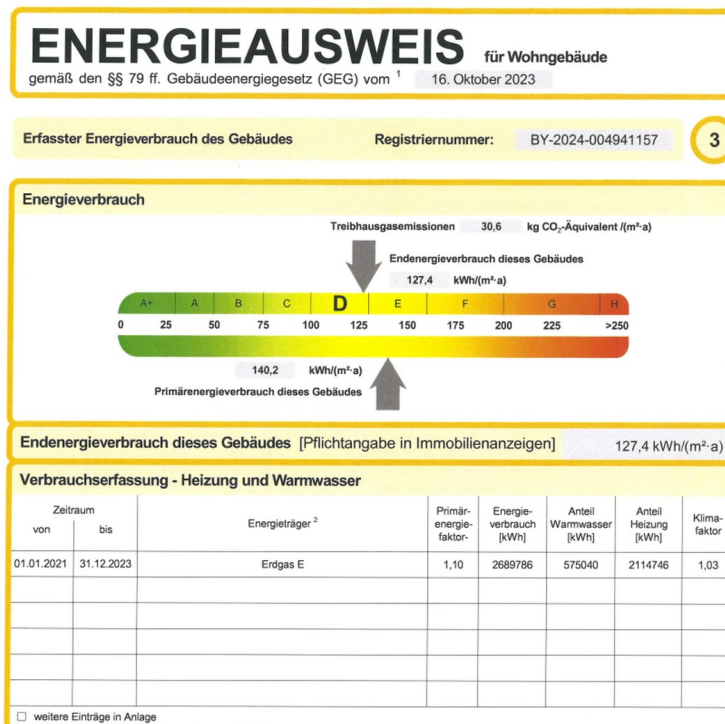


WC

Exposé - Galerie

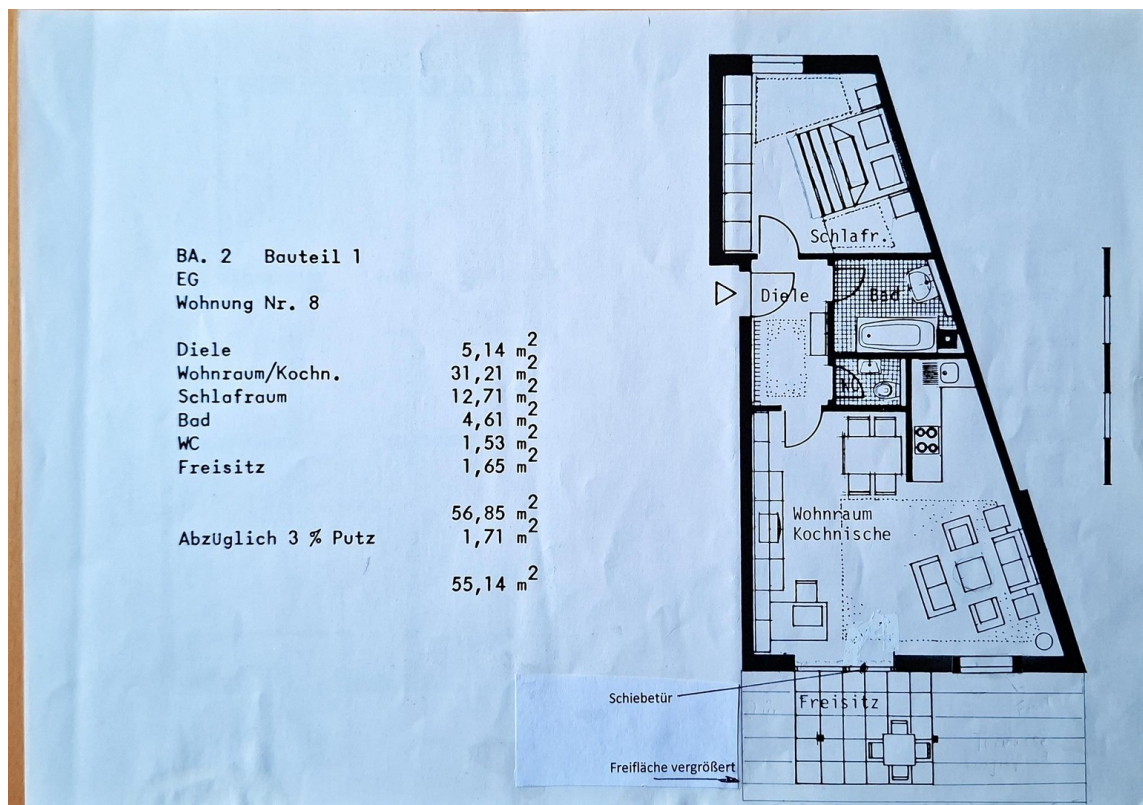


Terrasse



Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss