

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Karlshuld

### Modernisierte 5-Zimmer-EG-Wohnung mit Pool und direktem Garagenzugang



Objekt-Nr. OM-446488

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **579.000 €**

86668 Karlshuld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991
Zimmer	5,00
Wohnfläche	152,25 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom
Hausgeld mtl.	130 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese modernisierte Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Dreiparteienhaus vereint auf ca. 150 m<sup>2</sup> ein komfortables Wohngefühl mit der Privatsphäre eines eigenen Hauses. Ein separater Zugang sowie die direkte Verbindung zur großzügigen Doppelgarage unterstreichen den eigenständigen Charakter der Einheit. Das Angebot richtet sich insbesondere an Paare oder Familien, die Wert auf großzügige Raumstrukturen, hochwertige Ausstattungsdetails und attraktive Außenflächen legen.

Seit 2016 wurde die Wohnung kontinuierlich und mit Blick auf Wohnkomfort und Qualität modernisiert. In diesem Zuge wurden Küche, Badezimmer und Gäste-WC vollständig erneuert. Auch Bodenbeläge sowie Teile der Decken wurden im Rahmen der Heizungsumstellung angepasst. Hochwertige Terrassenschiebeelemente mit teilweiser Dreifachverglasung sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und ein verbessertes Wohnklima. Ein neu errichteter Wintergarten erweitert den Wohnraum und schafft eine ganzjährig nutzbare Verbindung zum Außenbereich. Die Gartenfläche wurde zudem neu modelliert und harmonisch in das Gesamtkonzept integriert.

Der durchdachte Grundriss überzeugt mit einem großzügigen Wohnzimmer samt integriertem Kaminbereich, das eine behagliche Wohnatmosphäre schafft. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates Esszimmer mit moderner Granitinsel und eigenem Abzug – ideal für gesellige Abende und kulinarische Ansprüche. Die Küche ist mit einer hochwertigen Nobilia-Einbauküche inklusive Granitarbeitsplatten ausgestattet. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, von denen eines aktuell als Büro genutzt wird und sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen lässt. Das stilvoll gestaltete Badezimmer bietet sowohl Dusche als auch Badewanne und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt.

Besonders hervorzuheben sind die attraktiven Außenbereiche: Eine ca. 38 m<sup>2</sup> große Natursteinterrasse lädt zum Verweilen ein, während der überdachte Pool (ca. 8,4 x 4,4 m) für privaten Freizeitkomfort sorgt. Der Wintergarten ergänzt dieses Angebot ideal und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität zu jeder Jahreszeit.

Abgerundet wird das Gesamtpaket durch mehrere Kellerräume mit eigenem Zugang, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – beispielsweise als Werkstatt oder Hobbybereich. Die großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor ist direkt von der Wohnung aus zugänglich und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

## Ausstattung

- großer Garten mit eigenem Pool (8,4 x 4,4 m, überdacht)
- Wintergarten
- ca. 38 m<sup>2</sup> Natursteinterrasse
- Nobilia-Einbauküche mit Granitarbeitsplatten
- separates Koch-/Esszimmer mit Granitinsel
- Badezimmer mit Dusche (Marmor) und Badewanne
- Gäste-WC (erneuert)
- Kamin im Wohnzimmer + zusätzlicher Kaminofen
- Infrarotdeckenheizung (Strom)
- teilweise dreifach verglaste Terrassenelemente
- Jalousien und Insektenschutz an allen Fenstern und Türen
- 3 große Kellerräume, teilweise mit Kaminanschluss
- direkte Verbindung zur Doppelgarage mit elektrischem Tor

- separater Zugang – Einfamilienhaus-ähnlicher Charakter

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Lage**

Karlshuld liegt im oberbayerischen Donaumoos und ist geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur sowie einer ruhigen, überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohnstruktur. Die angebotene Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße mit wenig Durchgangsverkehr und einem familienfreundlichen Umfeld.

Im Ort selbst sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden, darunter mehrere Lebensmittelmärkte, Bäckereien, eine Poststelle sowie weitere Nahversorger und Dienstleister. Auch Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die umliegenden Bundesstraßen mit Anschluss an die Autobahn A9 (München–Nürnberg), die in ca. 15–20 Minuten erreichbar ist. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich u. a. in Neuburg an der Donau und Ingolstadt, mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung München und Nürnberg. Der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig erreichbar und bietet Anbindung an die umliegenden Orte.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	142,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Pool Außenansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kamin



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Garten



Garage

# Exposé - Galerie



Pool

