

Exposé

Erdgeschosswohnung in Haimhausen

**Provisionsfrei: 4-Zimmer-EG-Wohnung mit 300 m²
Privatgarten, Süd-West-Terrasse, nur 2 Parteien**



Objekt-Nr. OM-447968

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **619.000 €**

85778 Haimhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahmedatum	15.08.2026
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	94,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	134,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung liegt in einem freistehenden Haus auf einem über 800m² großen Eckgrundstück. Durch die Lage an zwei ruhigen Sackgassen und direkt an einer Streuobstwiese wohnt man hier ruhig und angenehm privat. Auch die Nachbarschaft ist eher locker bebaut und von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Die Wohnung gehört zu einer kleinen Zweiparteiengemeinschaft. Der Garten mit ca. 300m² ist der Wohnung per Sondernutzungsrecht zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

Die Küche ist mit über 15m² großzügig geschnitten. Sie bietet viel Arbeitsfläche und genug Platz für einen Essbereich oder eine kleine Theke. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer sind alle zum eigenen Garten hin ausgerichtet. Vom Wohnzimmer aus kommt man direkt auf die Süd-West-Terrasse und in den Garten.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Gäste-WC, ein geräumiges Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss und eine Abstellkammer. Dazu kommen eine Einzelgarage mit Stromanschluss und elektrischem Tor sowie drei Kellerräume. Zwei davon bieten praktischen Stauraum, der dritte ist beheizt und bereits als Hobbyraum oder Homeoffice nutzbar.

Der Außenbereich ist großzügig und eingewachsen. Von der Süd-West-Terrasse aus blickt man direkt in den Garten, der durch die Bepflanzung fast nicht einsehbar ist. Alter Baumbestand mit Kirsch- und Apfelbäumen sowie verschiedene Beerensträucher sorgen für eine ruhige, grüne Atmosphäre direkt vor der eigenen Tür.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind bereits im Hausgeld enthalten. Zudem wird das Gebäude von der Eigentümergemeinschaft laufend instand gehalten: Unter anderem wurden bereits Arbeiten an der Geschossdämmung sowie ein Giebelanstrich beschlossen (ca. 10.000 €), die vollständig aus den bestehenden Rücklagen finanziert werden.

Ausstattung

In den Wohn- und Schlafräumen ist ein klassisches Echtholz-Parkett im Fischgrätmuster verlegt. In Kombination mit den großen Fenstern sorgt das für angenehm helle und freundliche Räume.

Die Einbauküche aus dem Jahr 2021 ist modern geschnitten und mit verlässlichen Markengeräten von Miele und Neff ausgestattet. Auch das Schlafzimmer ist praktisch eingerichtet: Ein maßgefertigter Schrank in Vogelaugenahorn-Optik bietet hier viel nützlichen Stauraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in guter und ruhiger Wohnlage im östlichen Bereich von Haimhausen. Das Eckgrundstück an zwei Sackgassen bietet ein Umfeld mit wenig Durchgangsverkehr und angenehmer Privatsphäre. Direkt in der Nähe befindet sich ein großer Abenteuerspielplatz, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Von der Ostseite eröffnet sich der Blick auf eine Obstwiese, was der Umgebung einen naturnahen und entspannten Charakter verleiht.

Innerhalb von maximal 15 Minuten erreichen Sie fußläufig Supermarkt, Metzgerei, Bäckerei sowie zuverlässige medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheke.

Haimhausen ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden: Mit dem Auto erreichen Sie den S-Bahnhof Lohhof in unter 10 Minuten, München in ca. 20 Minuten, Ingolstadt in ca. 40 Minuten und den Flughafen München in ca. 15 Minuten. Über die nahe gelegene B13 gelangen Sie zudem in wenigen Minuten zur Autobahn. Die nächste Bushaltestelle liegt nur etwa 200 Meter entfernt; mit dem Bus erreichen Sie in rund 16 Minuten den S-Bahnhof Lohhof.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	247,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Gästetoilette



Arbeits- / Hobbyraum UG

Exposé - Galerie



Ansicht Gebäude Gartenseite



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Garten



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie

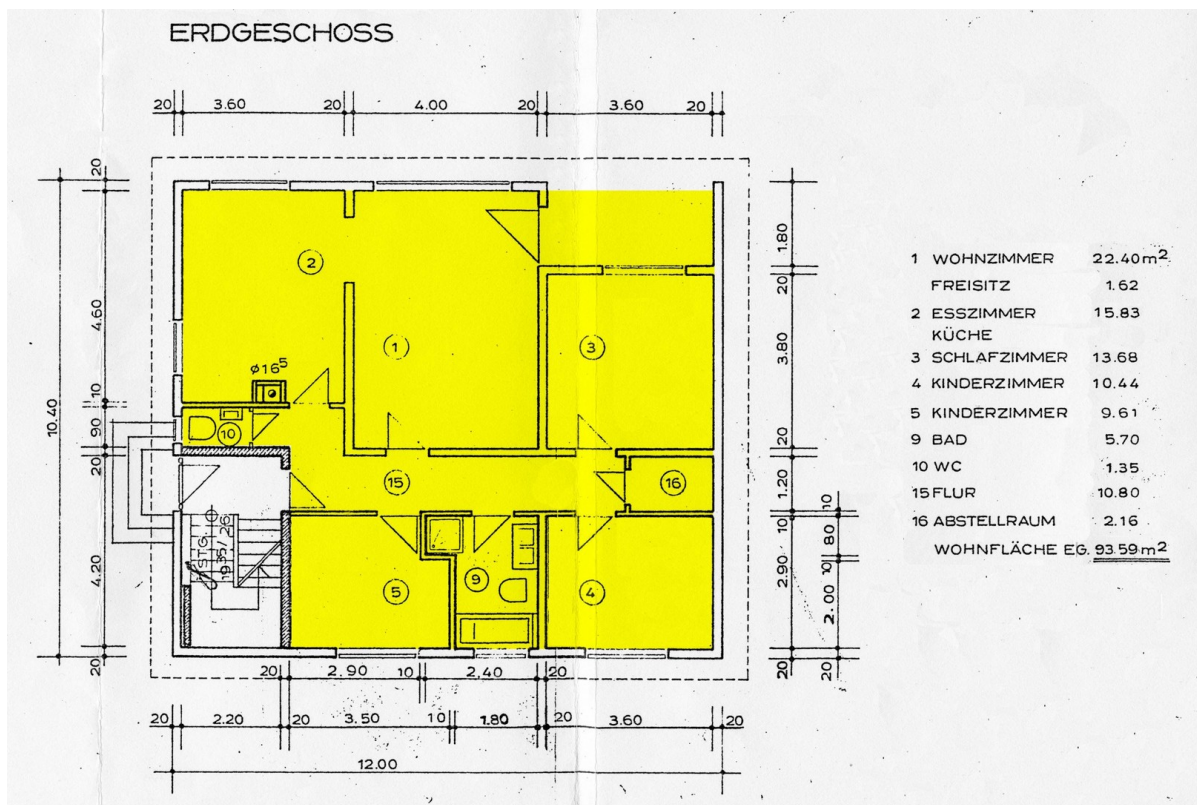


Wohnzimmer

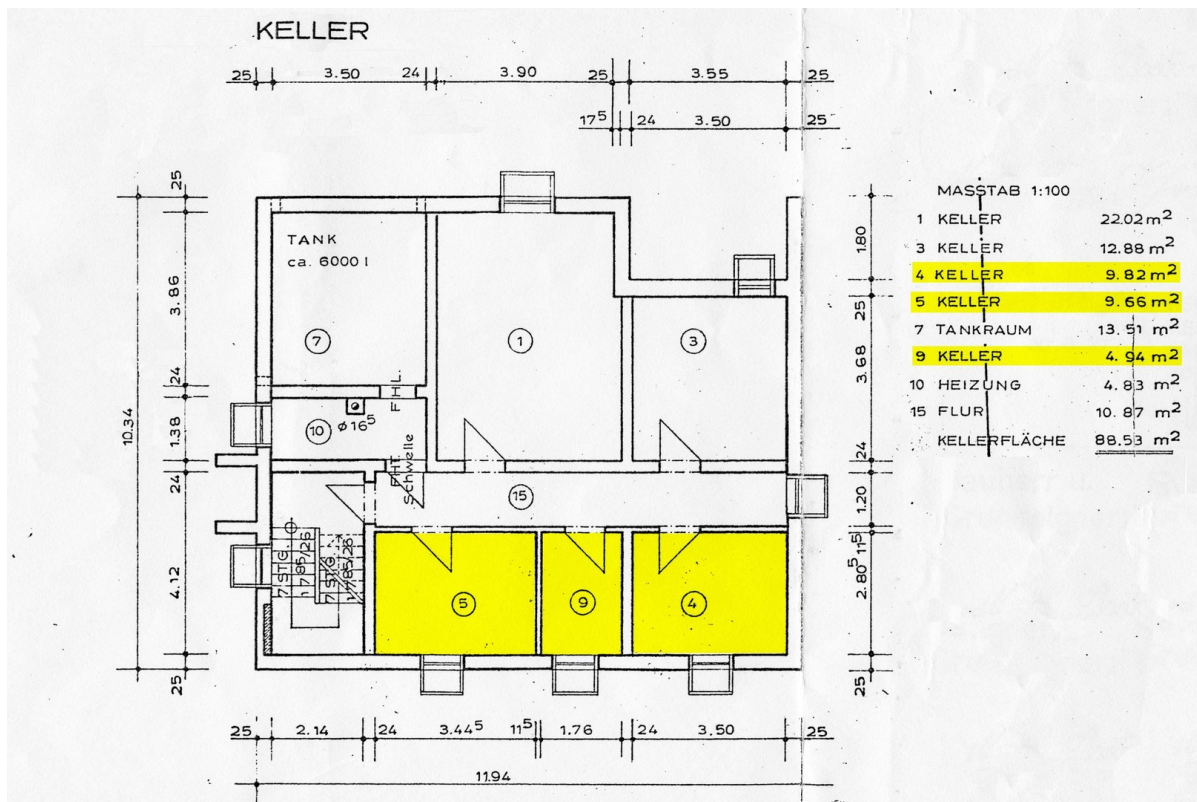


Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung



Grundriss Kellerräume