

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Haimhausen

**Provisionsfrei: 4-Zimmer-EG-Wohnung mit 300 m<sup>2</sup>  
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 <sup>2</sup>  | Badezimmer     | 1              |
| Nutzfläche    | 134,00 m <sup>2</sup> | Etage          | Erdgeschoss    |
| Energieträger | Öl                    | Garagen        | 1              |
| Hausgeld mtl. | 230 €                 | Heizung        | Zentralheizung |
| Übernahme     | ab Datum              |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem freistehenden Gebäude auf einem über 800 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück. Die Lage, eingefasst von zwei ruhigen Sackgassen und einer Streuobstwiese, schafft ein angenehm privates Wohnumfeld. Die Nachbarschaft ist durch eine aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt, was den geschützten und ruhigen Charakter der Lage unterstreicht.

Als Teil einer reinen Zweiparteiengemeinschaft und mit einem ca. 300 m<sup>2</sup> großen eigenen Garten (Sondernutzungsrecht) ausgestattet, wohnen Sie hier bemerkenswert privat und unabhängig.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Küche mit über 15 m<sup>2</sup>. Sie bietet reichlich Arbeitsfläche und darüber hinaus bequem Platz für einen zusätzlichen Essbereich oder eine gemütliche Theke.

Sowohl von hier als auch vom Wohnzimmer aus genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne. Das Wohnzimmer öffnet sich zudem direkt zur Süd-West-Terrasse, sodass der Garten an warmen Tagen nahtlos zum erweiterten Wohnraum wird. Ein Gäste-WC sowie ein geräumiges Tageslichtbad – mit eigenem Waschmaschinenanschluss direkt im Bad – und eine Abstellkammer runden den stimmigen Grundriss ab. Komplettiert wird das Platzangebot durch eine Einzelgarage sowie gleich drei Kellerräume – zwei davon dienen als praktischer Stauraum, während der dritte bereits als Hobbyraum oder Home-Office eingerichtet ist.

Das Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Außenbereich. Von der großen Süd-West-Terrasse blicken Sie direkt in den alteingewachsenen Garten, der durch seine dichte Bepflanzung nahezu komplett uneinsehbar ist. Ein schöner alter Baumbestand mit Kirsch- und Apfelbäumen sowie verschiedene Beerensträucher unterstreichen diese Idylle. So haben Sie einen völlig ungestörten Rückzugsort im Grünen direkt vor der eigenen Wohnzimmertür.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im angegebenen Hausgeld bereits enthalten.

## Ausstattung

Schon beim Betreten der Wohnung fällt das klassische Vollholz-Parkett im edlen Fischgrätmuster auf. Es ist in allen Wohn- und Schlafräumen verlegt und verleiht der gesamten Einheit einen besonders warmen, hochwertigen Charakter. Große Fensterflächen fangen das Tageslicht optimal ein und sorgen überall für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2021 ist nicht nur optisch ein Gewinn, sondern auch technisch bestens aufgestellt: Hochwertige Elektrogeräte von Miele und Neff machen das Kochen hier zur Freude. Das Schlafzimmer überzeugt ebenfalls mit seiner Ausstattung: Hier bietet ein passgenauer Schrank in Vogelaugenahorn-Optik viel Stauraum und passt sich stilvoll ins Gesamtbild ein.

Vom Bodenbelag bis hin zu den Einbauten: Die Wohnung präsentiert sich äußerst gepflegt, geschmackvoll aufeinander abgestimmt und vermittelt sofort ein stimmiges, hochwertiges Wohngefühl.

### **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/(m <sup>2</sup> a) |
| 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



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



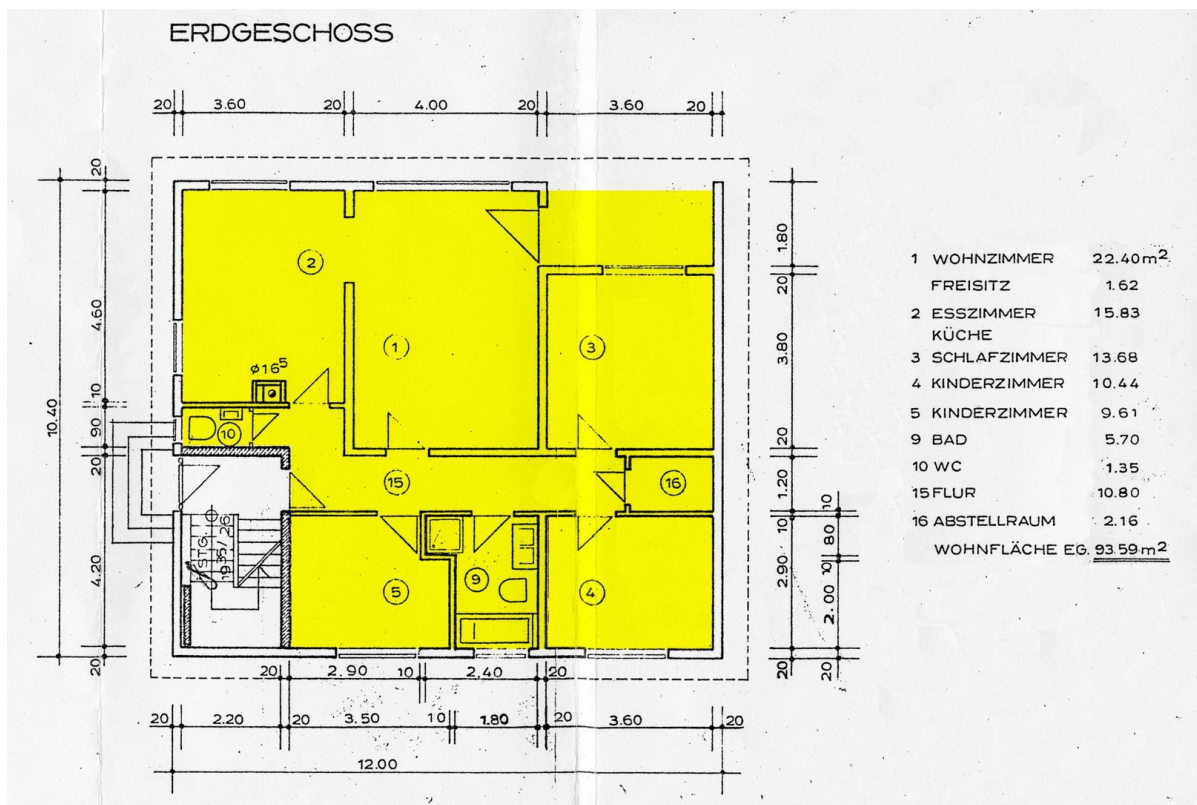
Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

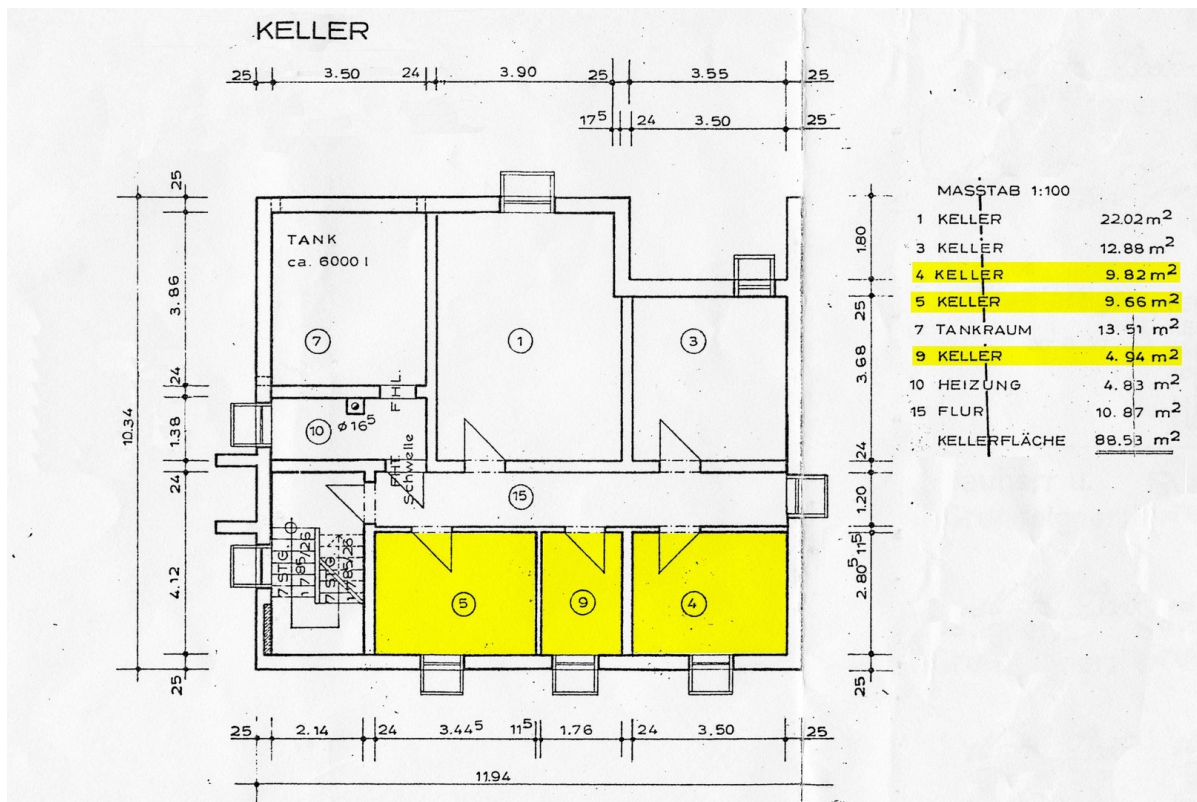


Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung



Grundriss Kellerräume