

# Exposé

## Reihenhaus in Markt Schwaben

**Modernes Familienhaus mit Dachstudio, Loggia, Garten  
und großem Hobbyraum – fußläufig zur S-Bahn**



Objekt-Nr. OM-459754

**Reihenhaus**

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Dagmar Augustien

85570 Markt Schwaben  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	1 18,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	1 13,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Frisch renoviertes Familienhaus in begehrter Top-Lage.

S-Bahn, Einkaufsmöglichkeiten & Kita bequem fußläufig erreichbar.

Einziehen. Wohlfühlen. Ankommen.

Das im Jahr 2002 errichtete Haus wurde 2024 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem sofort bezugsfertigen Zustand.

Highlights, die begeistern

- Großzügiges Dachstudio mit Loggia, lichtdurchflutet & vielseitig nutzbar
- Sehr großer Hobbyraum mit Fußbodenheizung & Tageslicht
- Offener Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Energieeffizienzklasse B & Fernwärme
- Hochwertige Ausstattung mit Marmorboden & Fußbodenheizung
- Ruhige, familienfreundliche Lage mit perfekter Infrastruktur

Durchdachte Raumaufteilung

Das Haus bietet ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen sowie zusätzliche ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss.

Erdgeschoss

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die separate Küche sowie ein Gäste-WC und eine großzügige Garderobe ergänzen diese Ebene optimal.

Obergeschoss

Hier befinden sich mehrere flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Ein voll ausgestattetes Badezimmer sorgt für hohen Wohnkomfort im Alltag.

Dachgeschoss – echtes Highlight

Das großzügige Dachstudio mit Zugang zur Loggia bietet einen besonderen Rückzugsort. Ob als Elternbereich, Homeoffice oder stilvoller Wohnraum – hier entstehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit viel Licht und Privatsphäre.

Untergeschoss – mehr als nur Keller

Das Untergeschoss überzeugt mit einem sehr großen Hobbyraum mit Fenstern und Fußbodenheizung, der nahezu wohnraumähnlich genutzt werden kann.

Zusätzlich stehen ein Hauswirtschaftsraum sowie weitere praktische Flächen zur Verfügung.

## Ausstattung

Besonders hervorzuheben ist der edle Marmorboden aus Botticino, der dem Wohnbereich eine exklusive Ausstrahlung verleiht. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch vorhandene Rollläden, die sowohl Sichtschutz als auch Verdunkelung ermöglichen.

- Hochwertiger Marmorboden (Botticino) im Wohnbereich für ein elegantes Wohnambiente
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Effiziente Fernwärmeversorgung
- Duschbad, Vollbad sowie Gäste-WC
- Sichtbare Holzbalken im Dachgeschoss

(besonderes Wohnambiente)

- durchgehend modernisiert und gepflegt
- Rollläden an den Fenstern und den Terrassentüren

Küche

Die Immobilie ist ohne Einbauküche und bietet Ihnen dadurch die Möglichkeit, Ihre Küche ganz nach eigenen Vorstellungen zu planen und umzusetzen.

Außenbereich

Der Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein ein und bietet eine angenehme Privatsphäre. Die Terrasse bildet eine ideale Erweiterung des Wohnraums in den warmen Monaten.

#### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Lage – perfekt für Familien & Pendler

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Markt Schwaben:

- S-Bahn-Anschluss Richtung München fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten wie Kaufland, dm-drogerie markt und Aldi Süd in direkter Nähe
- Kindergarten fußläufig erreichbar
- Schulen bis hin zum Gymnasium vor Ort
- Hallenbad und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung

Fazit

Ein Haus mit klaren Stärken:

Die Kombination aus offenem Wohnbereich, großzügigem Dachstudio mit Loggia und hochwertigem Hobbyraum macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien mit Anspruch.

Die hervorragende Lage und die moderne Ausstattung sorgen zusätzlich für langfristige Werthaltigkeit.

Markt Schwaben ist über die Linie S2 an das Netz der Münchner S-Bahn angeschlossen und verfügt damit über eine Direktverbindung in die Münchner Innenstadt und zu den Fernbahnhöfen. Es besteht ebenfalls Anschluss nach Erding zur Erdinger Therme.

Über die Autobahn A 94 erreicht man München in nur 20 Minuten. Über die Staatsstraße 2580, die auch als Flughafentangente Ost bezeichnet wird, sind Erding, Freising und der Münchner Flughafen mit Markt Schwaben verbunden.

Fußläufig entfernt befinden sich mehrere Buslinien und die Bahnlinien RB 40 und S2. In Laufnähe gibt es verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Restaurants und zwei Cafés.

Auch verschiedene Fitnessstudios, zwei Grün- und Parkanlagen, eine Bar, ein Modegeschäft und ein Museum sowie das Hallenbad und die Sauna sind gut zu Fuß erreichbar.

Sowohl Kinderkrippe als auch Kindergarten sind nur wenige Minuten zu Fuß entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Essen



Garten

# Exposé - Galerie



Schlafen DG



Loggia DG

# Exposé - Galerie



Schlafen DG



Spielen OG

# Exposé - Galerie



Kinder OG



Duschbad DG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Garderobe / Eingang

# Exposé - Galerie



GästeWC



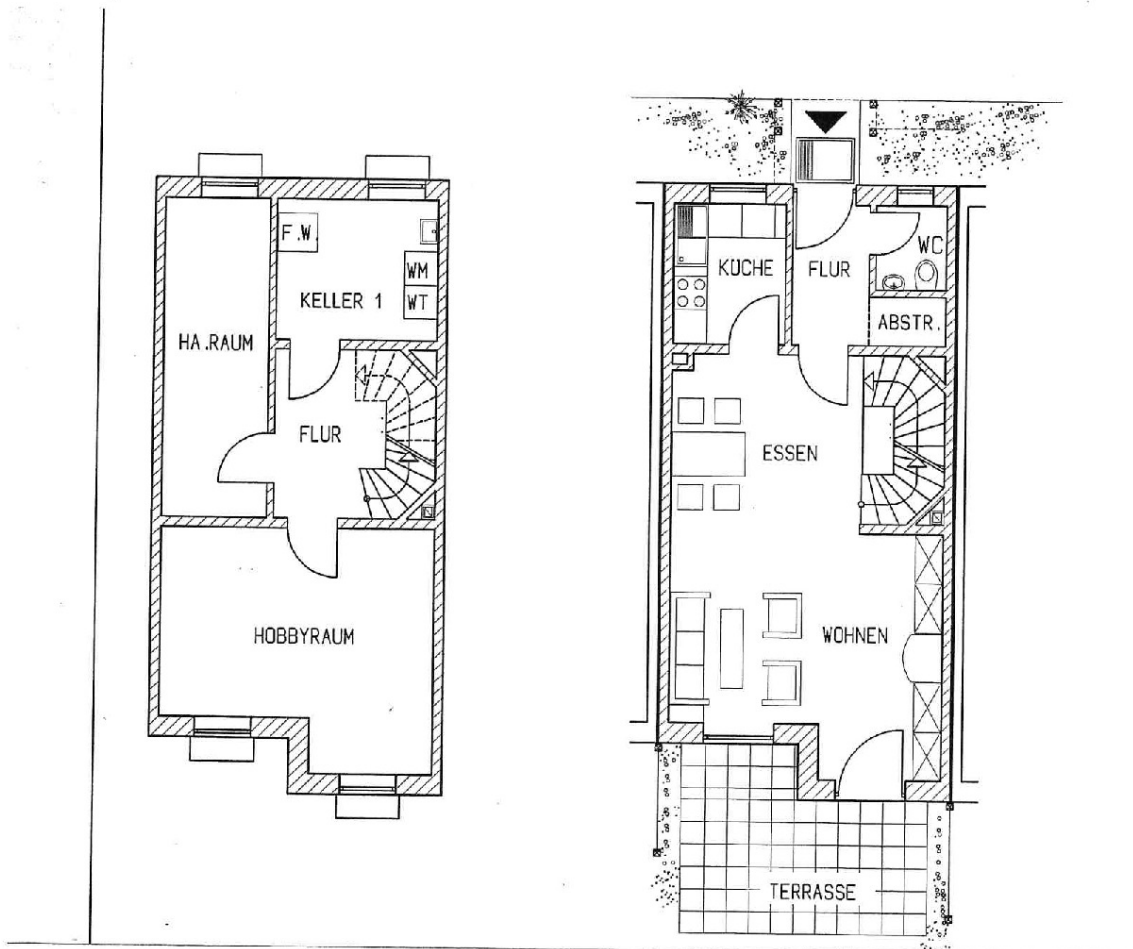
Küche

# Exposé - Galerie



Hobbyraum Keller

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

