

Exposé

Erdgeschosswohnung in Schwabhausen

**Gartenwohnung mit Haus-im-Haus-Gefühl | 135 m²
Garten | Interner Hobbyraum | TG-Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-466370

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **606.000 €**

Ansprechpartner:
Robert

85247 Schwabhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	120,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	504 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Familienfreundliche 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Schwabhausen:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten verbindet die Vorzüge einer Eigentumswohnung mit dem Wohngefühl eines kleinen Hauses.

Das Herzstück der Immobilie ist der großzügige Garten mit ca. 135 m² Sondernutzungsrecht und sonniger Terrasse. Hier genießen Familien, Gartenliebhaber und Naturliebhaber viel Freiraum und Privatsphäre.

Ein weiteres besonderes Highlight ist der über eine interne Treppe direkt aus der Wohnung erreichbare Hobbyraum im Untergeschoss. Dank Fußbodenheizung und großzügiger Fläche eignet sich dieser hervorragend als Homeoffice, Fitnessraum, Hobbybereich, Spielzimmer oder Gästebereich. Die direkte Verbindung schafft ein attraktives Haus-im-Haus-Gefühl und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung erheblich.

Über den Hobbyraum sind zudem der gemeinschaftliche Waschraum sowie das zur Wohnung gehörende Kellerabteil bequem erreichbar. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen weiteren separaten Abstellraum zur ausschließlichen Nutzung.

Die Wohnanlage wurde 2009 in massiver Ziegelbauweise durch regionale Handwerksbetriebe errichtet und überzeugt durch eine hochwertige und langlebige Bauausführung. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Holz-Hackschnitzelheizung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich sowohl als langfristige Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung. Kaltmiete = 1220€

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (Wohnfläche ca. 71,90 m²):

Wohnen / Essen: ca. 20,84 m²

Küche: ca. 8,61 m²

Schlafzimmer: ca. 12,48 m²

Kinderzimmer: ca. 10,34 m²

Bad: ca. 6,54 m²

Diele: ca. 8,09 m²

Terrasse (anteilig berücksichtigt)

Untergeschoss:

Hobbyraum: ca. 30,87 m²

Kellerabteil: ca. 6,26 m²

zusätzlicher Abstellraum

direkter Zugang zum Waschraum

Ausstattung

Wohnkomfort:

- großzügiger Garten mit ca. 135 m² Sondernutzungsrecht und sonnige Terrasse
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnräumen

- zusätzlicher Hobbyraum mit Fußbodenheizung
- Haus-im-Haus-Konzept durch interne Verbindung zum Untergeschoss
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Außenrollläden
- Wohnungseingangstür mit erhöhtem Schallschutz

Hochwertige Materialien:

- massiver Ziegelbau
- Echtholzparkett im Wohnbereich
- Fliesen in Küche, Bad und Diele
- Naturstein-Fensterbänke
- hochwertig gestaltetes Treppenhaus mit Natursteinbelägen und Edelstahlelementen

Bad:

- raumhoch gefliest
- Badewanne
- separate Dusche
- hochwertige Markenarmaturen von Hansgrohe
- Marken-Sanitärobjekte

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Tiefgaragenstellplatz
- eigener Kellerabteil
- zusätzlicher separater Abstellraum
- Waschraum im Untergeschoss
- kleine Eigentümergeinschaft mit nur sechs Parteien

Energie & Nachhaltigkeit:

Die Wohnanlage wird über eine moderne Holz-Hackschnitzelheizanlage versorgt. Diese nachhaltige Heiztechnik ermöglicht eine weitgehend CO₂-neutrale Wärmeversorgung und reduziert die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern.

Die Kombination aus massiver Bauweise, Fußbodenheizung und moderner Heiztechnik sorgt für ein angenehmes Wohnklima und langfristige Werthaltigkeit.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen wie Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnungen, Energieausweis sowie Protokolle der Eigentümerversammlungen zur Verfügung.

Hinweise für Kaufinteressenten:

Um den Besichtigungsprozess für alle Beteiligten effizient zu gestalten, bitten wir um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur an ernsthafte Kaufinteressenten mit entsprechendem Finanzierungsnachweis bzw. einer Finanzierungsbestätigung vergeben werden.

Die Vermarktung erfolgt privat.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage in Schwabhausen im Landkreis Dachau.

Der Bahnhof Schwabhausen ist nur ca. 1,3 km entfernt und bietet eine komfortable Anbindung in Richtung Dachau und München. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit des Münchner Umlands macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Pendler.

Infrastruktur:

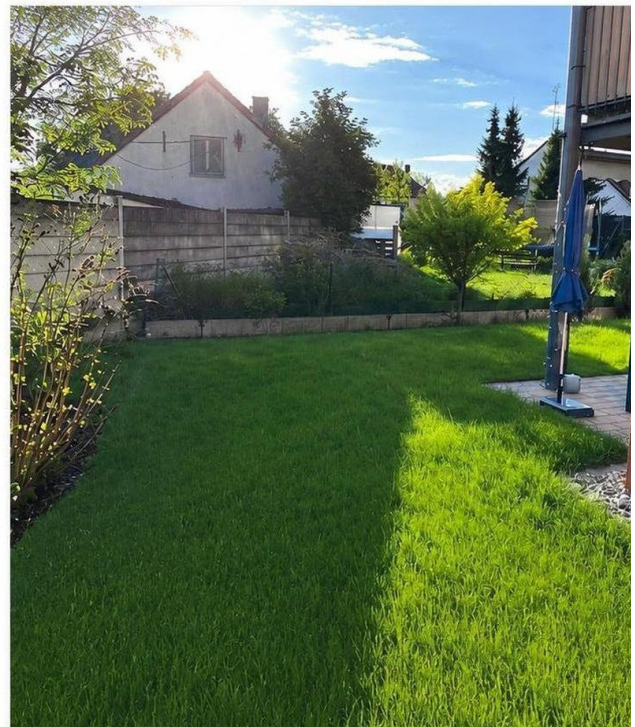
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Abstellraum im EG

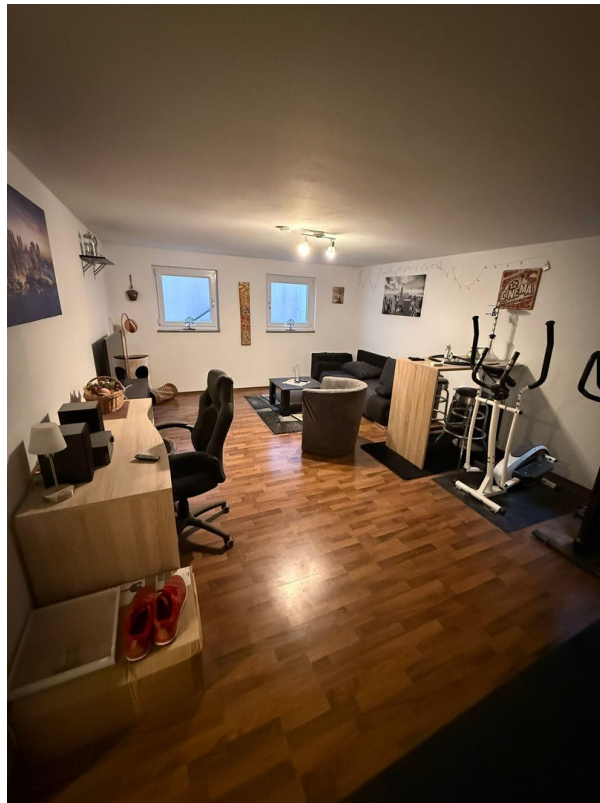


Diele

Exposé - Galerie



Zugang zum Hobbyraum



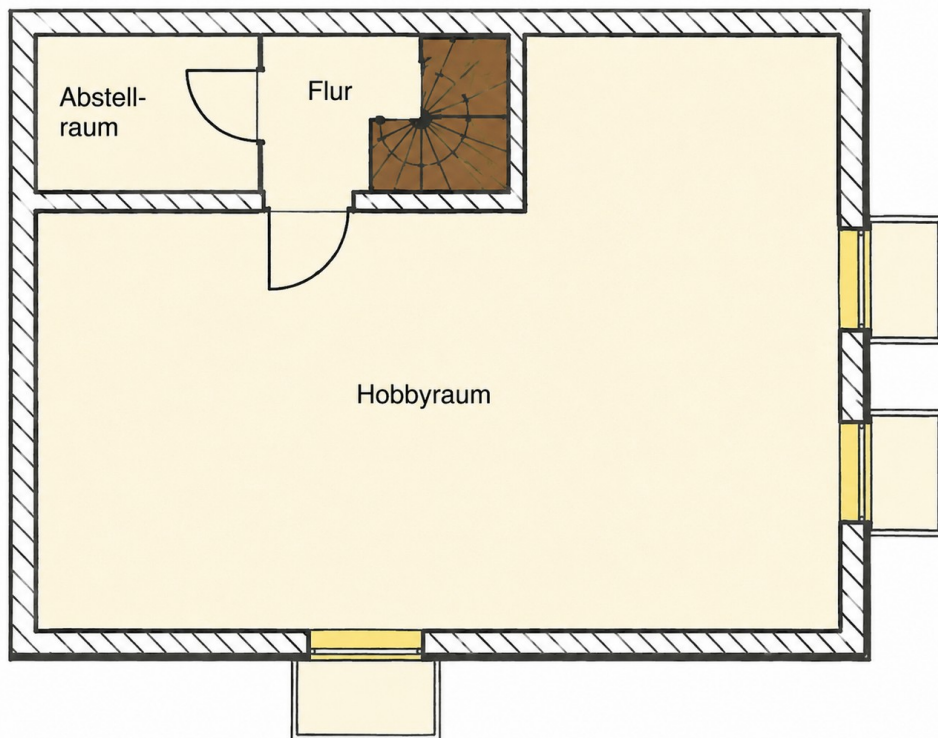
Hobbyraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss