

Exposé

Zweifamilienhaus in Lengdorf

Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Lkr. Erding



Objekt-Nr. OM-471233

Zweifamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

84435 Lengdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	672,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	182,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	120,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Lengdorf – ideal als

Kapitalanlage oder Mehrgenerationenhaus

Dieses gepflegte, freistehende Zweifamilienhaus wurde 1998 in massiver Ziegelbauweise auf einem ca. 672 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Lengdorf errichtet. Bereits beim Bau wurde auf eine hochwertige und energieeffiziente Ausführung geachtet. Das Haus verfügt über ein Wärmedämmverbundsystem, isolierverglaste Kunststofffenster mit elektrisch

betriebenen Rollläden sowie eine Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 182 m² bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus.

Aktuell wird das Objekt als Zweifamilienhaus genutzt. Beide Wohneinheiten sind langfristig vermietet und erwirtschaften laufende Mieteinnahmen. Detaillierte Informationen zu den bestehenden Mietverhältnissen und Mieteinnahmen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Jede der beiden Wohnungen verfügt über ca. 91 m² Wohnfläche und überzeugt durch einen nahezu identischen, großzügigen Grundriss. Zur Ausstattung gehören ein geräumiger Eingangsbereich mit Garderobe (ca. 13,5 m²), ein Gäste-WC, ein großes Tageslichtbad (ca. 13 m²) mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet und Waschmaschinenanschluss, eine helle Wohnküche (ca. 16,5 m²), ein komfortables Schlafzimmer (ca. 14,5 m²) sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 28,5 m². Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen und pflegeleichte Fliesen sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Praktische Schiebetüren in Küche und Bad runden die durchdachte Ausstattung ab.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine sonnige Terrasse mit Zugang von Küche und Wohnzimmer. Die Wohnung im Obergeschoss bietet eine ebenfalls südlich ausgerichtete Loggia von auch ca. 9,6 m² Grundfläche.

Das Treppenhaus führt bis ins Dachgeschoss, das derzeit als Speicher (Kaltdach) genutzt wird. Aufgrund der bereits bis ins Dachgeschoss verlegten Leitungen für Strom, Wasser und Abwasser besteht – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung – die interessante Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Es könnten rund 50 m² Wohnfläche mit einer Raumhöhe von über zwei Metern sowie weitere Flächen im Schrägbereich entstehen.

Das vollständig geflieste Kellergeschoss bietet viel Stauraum sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben mehreren Lagerräumen befinden sich hier der Heizraum, eine Waschküche mit Außenzugang sowie ein ca. 26 m² großer beheizbarer Hobby- oder Saunaraum.

Beheizt wird das Haus über eine Ölheizung. Der Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von 117 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse D aus.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Garagentoren sowie einen angebauten Lagerraum.

Highlights auf einen Blick

- * Freistehendes Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage
- * Baujahr 1998, massive Ziegelbauweise
- * Ca. 182 m² Wohnfläche auf ca. 672 m² Grundstück
- * Zwei nahezu identische Wohnungen mit je ca. 91 m²
- * Beide Wohneinheiten langfristig vermietet
- * Jahresnettomiete teilen wir auf Anfrage mit
- * Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

- * Elektrische Rollläden
- * Terrasse im Erdgeschoss und Loggia im Obergeschoss
- * Voll unterkellert mit beheizbarem Hobbyraum
- * Ausbaureserve im Dachgeschoss (vorbehaltlich Genehmigung)
- * Doppelgarage mit elektrischen Toren und zusätzlichem Lagerraum

Ob als sichere Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen, als Mehrgenerationenhaus oder für eine spätere Eigennutzung – diese gepflegte Immobilie bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch ihre solide Bauweise, den guten Pflegezustand und das attraktive Entwicklungspotenzial.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Gemeinde Lengdorf liegt verkehrsgünstig mitten im Isental. Die Haltestelle Thann/Matzbach des Regionalzuges München – Mühldorf ist schnell zu erreichen und die Fahrt zum Hauptbahnhof München dauert ca. 45 Minuten.

Durch den Autobahnanschluss A94 sind Sie auch bequem und zügig mit dem PKW in München. Der Markt Isen und die Stadt Dorfen sind mit dem PKW in ca. zehn Minuten zu erreichen, die Große Kreisstadt Erding in ca. 15 Minuten.

Im Ort selbst befinden sich zwei Metzgereien, eine Bäckerei und ein Gasthaus. Eine Grundschule und eine Kindertagesstätte sind ebenfalls vorhanden.

Durch die vielen Vereine ist für ein reges Vereinsleben gesorgt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht von Süden mit Garage

Exposé - Galerie



Ansicht von Nord-Ost-Seite



Garten Südseite

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad Ansicht 1

Exposé - Galerie

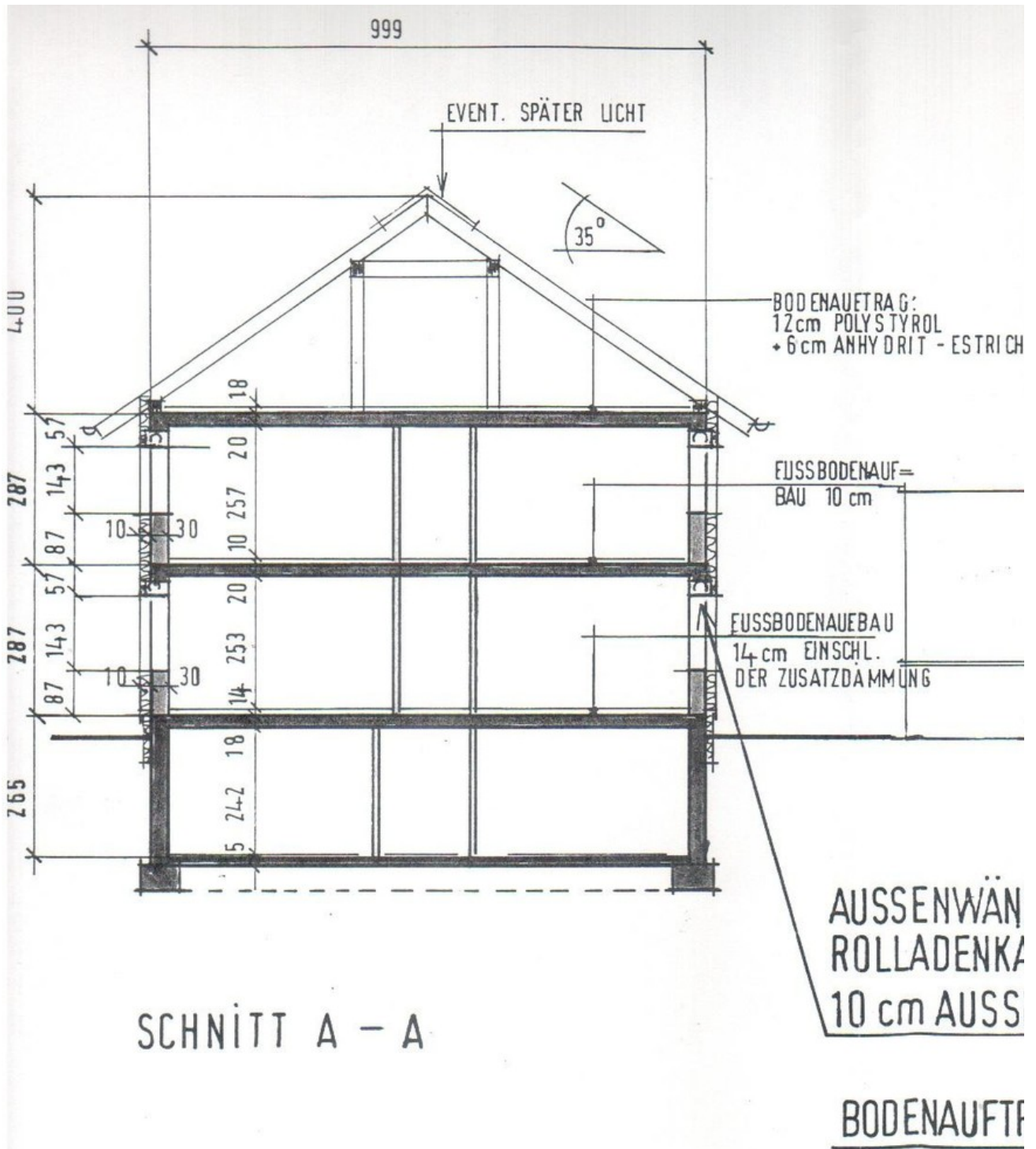


Bad Ansicht 2



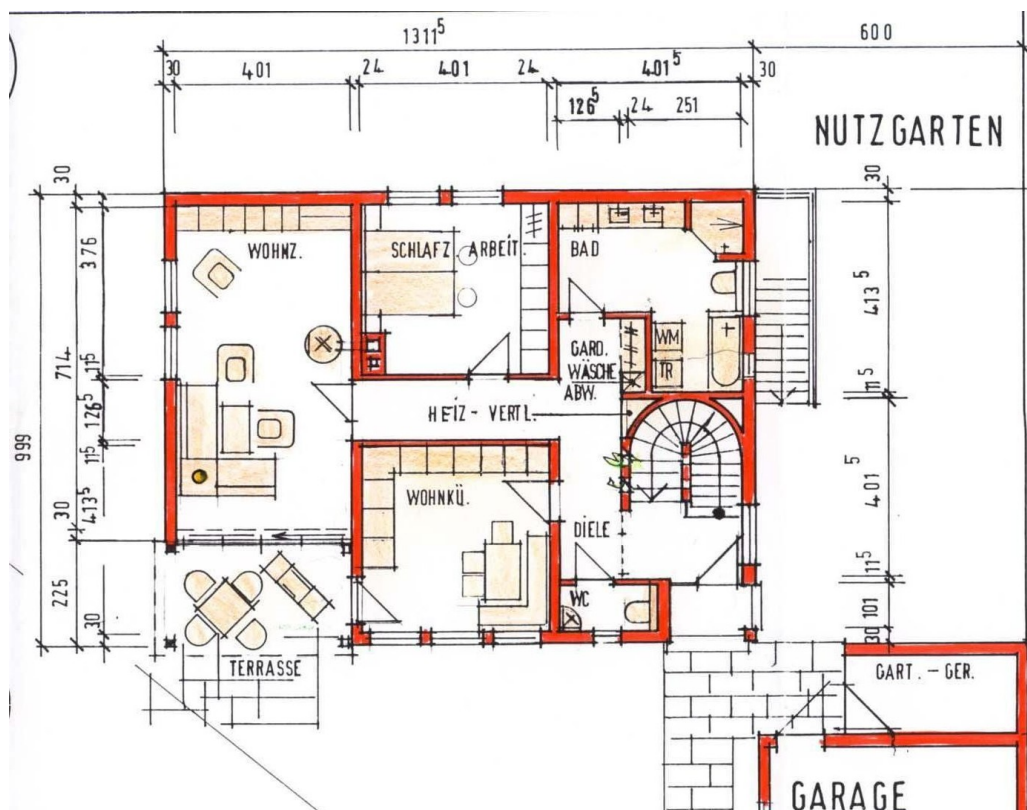
Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

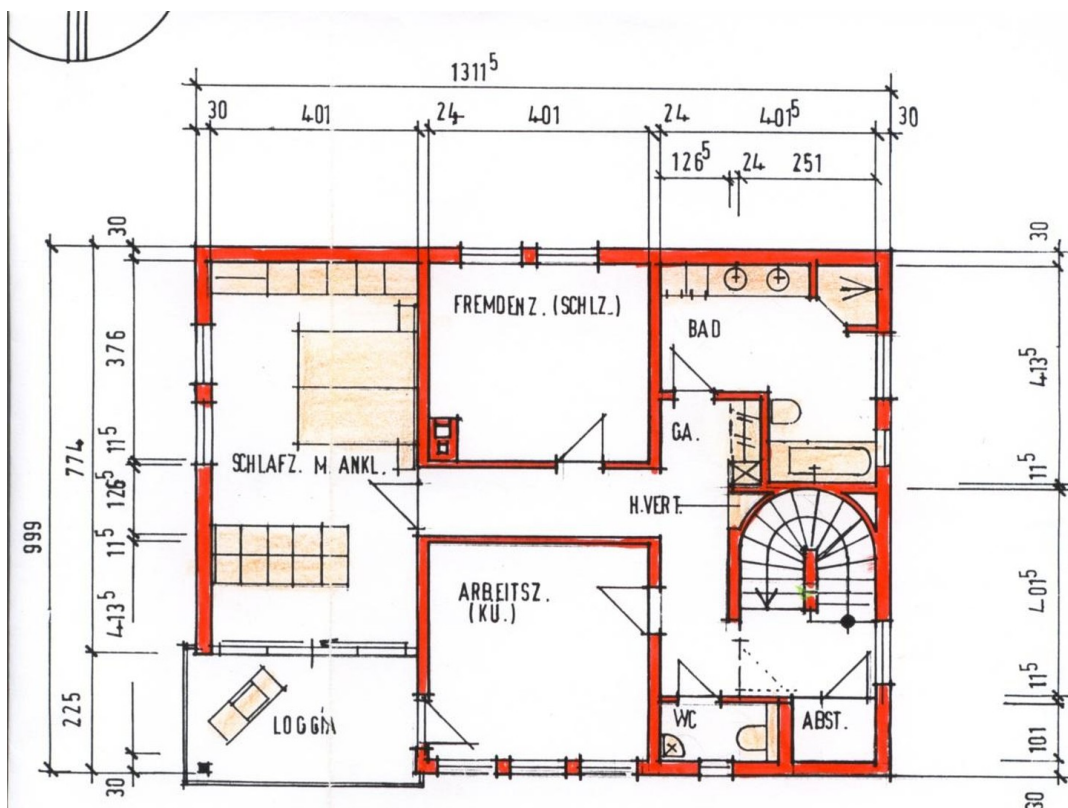


Plan Schnitt Ost-West

Exposé - Grundrisse

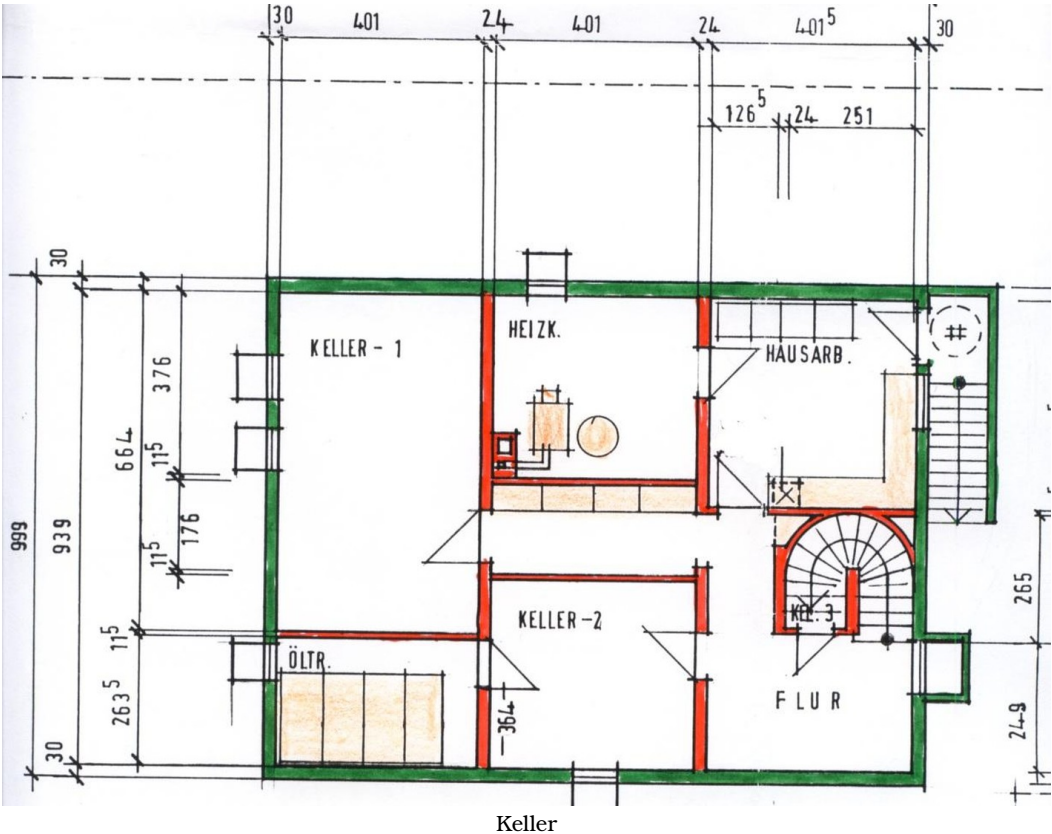


Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller