

# Exposé

## Wohnung in Hallbergmoos

### Zweizimmerwohnung in bester Lage in Hallbergmoos



Objekt-Nr. OM-474185

### Wohnung

Verkauf: **312.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Dietl

85399 Hallbergmoos  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	160 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine gut geschnittene und gepflegte 2-Zimmer Etagenwohnung in einer kleinen Wohneinheit mit 6 Parteien. Sie ist eine der beiden Wohnungen (siehe Grundriss) mit großem, überdachten Südbalkon im ersten Stock des freistehenden Gebäudes, welches im Jahr 1990 erbaut wurde. Darüber befinden sich noch zwei Dachgeschoßwohnungen.

Die helle Küche hat ein Fenster nach Westen, das geräumige Schlaf- und / oder Arbeitszimmer hat zwei ebenfalls große Fenster, die nach Norden ausgerichtet sind. Hier haben Sie den Blick auf den Garten mit Bäumen und Sträuchern und auf ein großes, bewirtschaftetes Feld.

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt ca. 1000 qm aufgeteilt auf 2 Flurstücke. Zur Wohnung gehören ein gepflasterter, nicht überdachter KFZ-Außenstellplatz (insgesamt gibt es 6 Stellplätze) und ein eigenes Kellerabteil. Der Waschmaschinen- und Trocknerraum sowie der Gartenbereich werden gemeinschaftlich genutzt.

## Ausstattung

Die Fenster und die Balkontüre haben Thermoglas und Kunststoffrahmen sowie Rollläden. Alle Fensterbänke sind aus hellem Marmor.

Die Wohnung ist mit Fußbodenheizungen ausgestattet. Die Heizungen und die Warmwassertherme werden ausschließlich mit Strom betrieben. Die Energieversorgung ist somit zukunftssträftig und nachhaltig.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist sofort frei zur Eigennutzung kann aber auch hervorragend vermietet werden. Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen: 52 qm Wohnfläche x € 6.000.- = € 312.000.- + Grundstücksanteil / KFZ-Stellplatz € 12.000.- = € 324.000.-

Das Wohngeld ist mit derzeit € 160.- entsprechend niedrig. Die moderne Einbauküche ist in hervorragendem Zustand und mit neuwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Sie wurde im Oktober 2023 eingebaut. Die Ablösesumme für die mitverkaufte EBK beträgt € 4.700.- (separat ausweisbar).

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei durch die Eigentümer.

Von den Interessenten benötigen wir bitte vollständige Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel.-Nummer, E-Mailadresse). Mit der Anfrage zu diesem Objekt erklären Sie als Interessent bzw. Interessentin die ausdrückliche Einwilligung für die Kontaktaufnahme durch uns per Telefon / E-Mail. Besichtigungen finden nach Absprache statt.

## Lage

Die Nichtraucherwohnung befindet sich im 1.OG eines freistehenden 6-Parteien-Hauses im südlichen Ortsteil von Hallbergmoos / Goldach. Das Grundstück befindet sich an einer von den Anwohnern benutzten Nebenstraße an Ende einer kurzen Sackgasse (Zufahrt zu den Häusern). Die Lage ist ruhig, die Umgebung durch im Wesentlichen einstöckige Wohnbebauung geprägt und wird als sehr gute Wohnlage bewertet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit Nolte EBK



Einbauküche, beleuchtet

# Exposé - Galerie



Neff Geschirrspüler



Küchenfenster

# Exposé - Galerie



Flur



Schlaf- und Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlaf- und Arbeitszimmer



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Balkon



Blick auf Garten und Feld

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



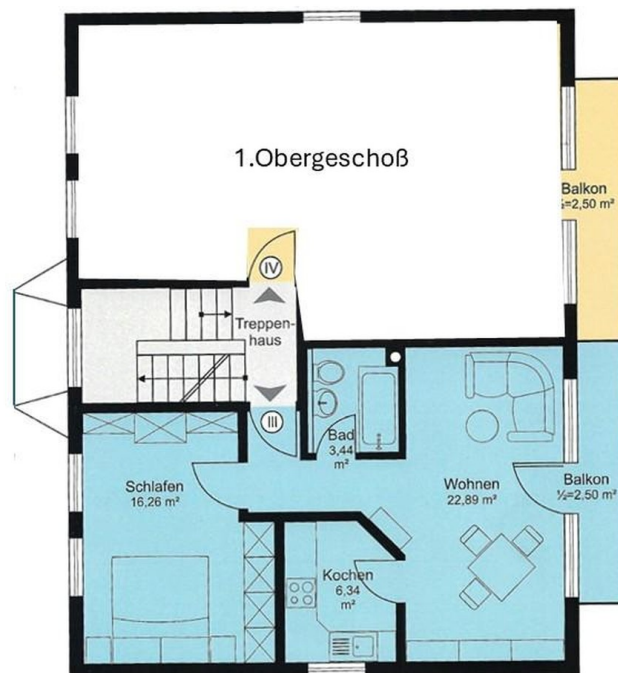
Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aussenansicht, Hauseingang

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung