

# Exposé

## Reihenhaus in Haimhausen

### Saniert und wartungsarm



Objekt-Nr. **OM-291983**

**Reihenhaus**

Verkauf: **800.000 €**

Hauptstraße 13d  
85778 Haimhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Video:

<https://youtu.be/8TVgm9pj3uA?feature=shared>

oder

Hauptstraße 13 (mit ß schreiben)

von

Hauptstraße 13

eingeben.

Beschreibung:

Das Haus kann auch möbliert auf Zeit von einer Familie gemietet werden.

Die Warmmiete beträgt monatlich 2850 Euro plus 2 Stellplätze (75 Euro pro Stellplatz).

Im Herzen von Haimhausen in einer ruhigen Seitenstraße und Sackgasse, bietet dieses in solider Ziegelbauweise erbaute Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es ist besonders breit und vermittelt daher ein viel größeres Raumgefühl als neugebaute Reihenhäuser. Über 3 Etagen erstrecken sich die insgesamt 6 Zimmer.

Das Haus besticht durch ein sehr gepflegtes Erscheinungsbild und wurde ausschließlich unter Verwendung wertbeständiger und hochwertiger Materialien errichtet und saniert (2 Bäder inkl. Leitungen, WC, Küche, Böden, teilweise Stromleitungen, Türen, Fenster etc). Eine derartige Sanierung gesteuert von einem Architekten würde dieses Jahr bereits um die 170.000 Euro kosten und ca. 6 Monate dauern. Selbst die Innentüren sowie die Fensteranlagen und die Haustür des Hauses wurden kürzlich durch Kunststoffrahmen mit Dreifach- und Isolierverglasung ersetzt und können durch neue Rollläden verdunkelt werden. Auf einen umfassenden Pollen- und/ oder Mückenschutz ab Werk sowie extra niedrige Türschwellen wurde ebenfalls geachtet. Alleine die Kosten hierfür liegen in einer Größenordnung von 50.000 Euro. Das breite Ziegelmauerwerk ist zudem teilweise gedämmt. Auch das Dach ist gedämmt.

Die Immobilie wird über wartungsfreie „Fernwärme“ bzw. eine neuwertige Gasheizung in der Wohnanlage mit zentraler Warmwasserversorgung beheizt. Damit wird der nächste Energieausweis noch positiver ausfallen. Vor der energetischen Sanierung und dem Austausch der Heizung in der Anlage lag er bereits bei D.

Für genügend Abstellmöglichkeiten sorgt zusätzlich der kleine Dachboden.

Mit einer durchdachten Aufteilung auf drei Geschossen bietet dieses Haus ausreichend Platz für bspw. eine Familie mit zwei Kindern und mit längeren Aufenthalten der Großeltern. Diese können im Erdgeschoss im vollständig ausgebauten und großen Hobbyraum, der sich ideal als Gäste- oder auch Elternschlafzimmer eignet, übernachten. Ein WC und ein separates Duschbad jeweils mit Tageslicht und eine Diele sowie eine praktische Waschküche komplettierten diese Etage.

Aufgrund der vorteilhaften Hanglage erwartet Sie im 1. OG eine großzügige zeitlose Küche in L-Form mit Steinarbeitsplatte, die teilweise offen zum Wohn- und Essbereich hin gestaltet wurde. Von Wohnzimmer aus, das auch durch einen Kaminofen beheizt werden kann, gelangen Sie auf die sonnige Ost-Terrasse und den pflegeleichten Garten, der nicht von außen begehbar und damit ideal für Familien mit kleinen Kindern ist.

Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer (zwei Kinder- und ein Elternschlafzimmer) sowie ein Tageslichtbad mit Duschbadewanne und ein großes Waschbecken. Zwei der Zimmer verfügen über Zugang zum Balkon, der eine ideale Rückzugsmöglichkeit bietet.

In allen Schlafzimmern wurde Parkett verlegt und in den übrigen Zimmern und in den Bädern sehr hochwertige Granitböden sowie weiße zeitlose Fliesen.

Zum Angebot gehören zudem zwei Stellplätze in der Tiefgarage (à 25.000 Euro).

## Ausstattung

Das Haus ist nach WEG geteilt. Das hat hier den großen Vorteil, dass sich die Besitzer weder um den Kehrdienst, die Müllentsorgung, das Schneeräumen, die Wartung der Heizung noch um das Zurückschneiden der Büsche etc. kümmern müssen. Ein privater und gepflegter Kinderspielplatz rundet das Bild ab. Zudem wird sichergestellt, dass die Fassade der Häuser / Anlage immer gepflegt ist bzw. gestrichen wird.

Das Haus ist damit aufgrund der Sanierung und des umfassenden Services fast wartungsfrei für die Besitzer.

Ansonsten unterscheidet sich diese Form der Aufteilung nach WEG hier nicht wesentlich von der Realteilung.

Der Miteigentumsanteil beträgt ca. 141 Quadratmeter. Alle angegebenen Flächenmaße sind "Circomaße".

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Grundstück befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Ortskern von Haimhausen.

Geschäfte für den täglichen Bedarf finden Sie in unmittelbarer Nähe im Ort (Banken, Versicherungen, ein Supermarkt, eine Metzgerei, eine Bäckerei, eine Tankstelle, ein gut ausgebautes Ärztezentrum, eine Zahnarztpraxis, eine Apotheke, Friseure, Restaurants, ein Eiscafé, ein Fahrradladen usw.).

Das Schloss Haimhausen, Sitz der renommierten Bavarian International School, und die Parkanlagen sind fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

3 Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule sind ebenfalls vor Ort.

Der nächste S-Bahnhof Lohhof (S1) ist von Haimhausen in ca. 10 Minuten mit dem Bus (693 MVV), der regelmäßig und auch am Wochenende fährt, erreichbar. Die Bushaltestelle ist nur wenige Minuten entfernt.

Über die A92, Zubringer zur A9 und A8, gelangt man zum Flughafen (ca 20 Min.) und nach München (ca 30 Min.).

Haimhausen besticht durch seinen großen Erholungs- und Freizeitwert (Spazier- und Wanderwege, Parkanlagen, Fahrradwege, Golfplatz Gut Häusern, großer Abenteuerspielplatz etc. ).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



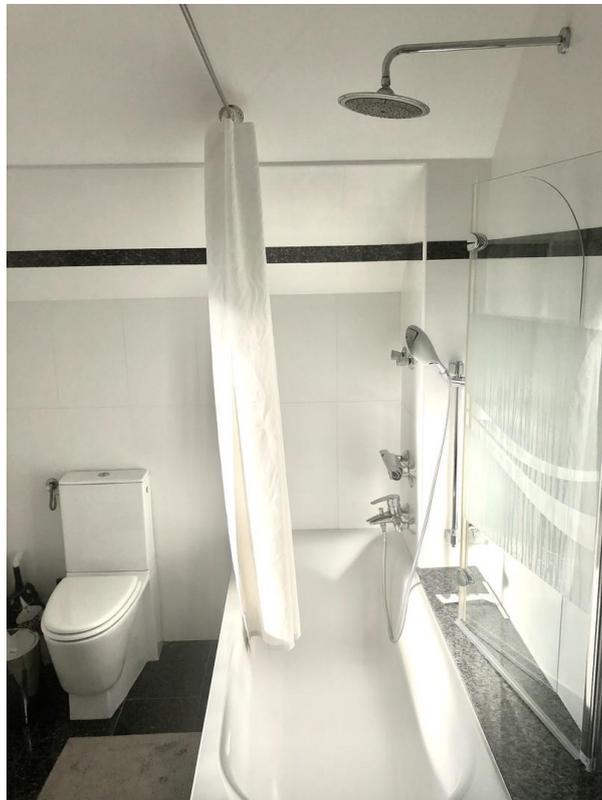
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



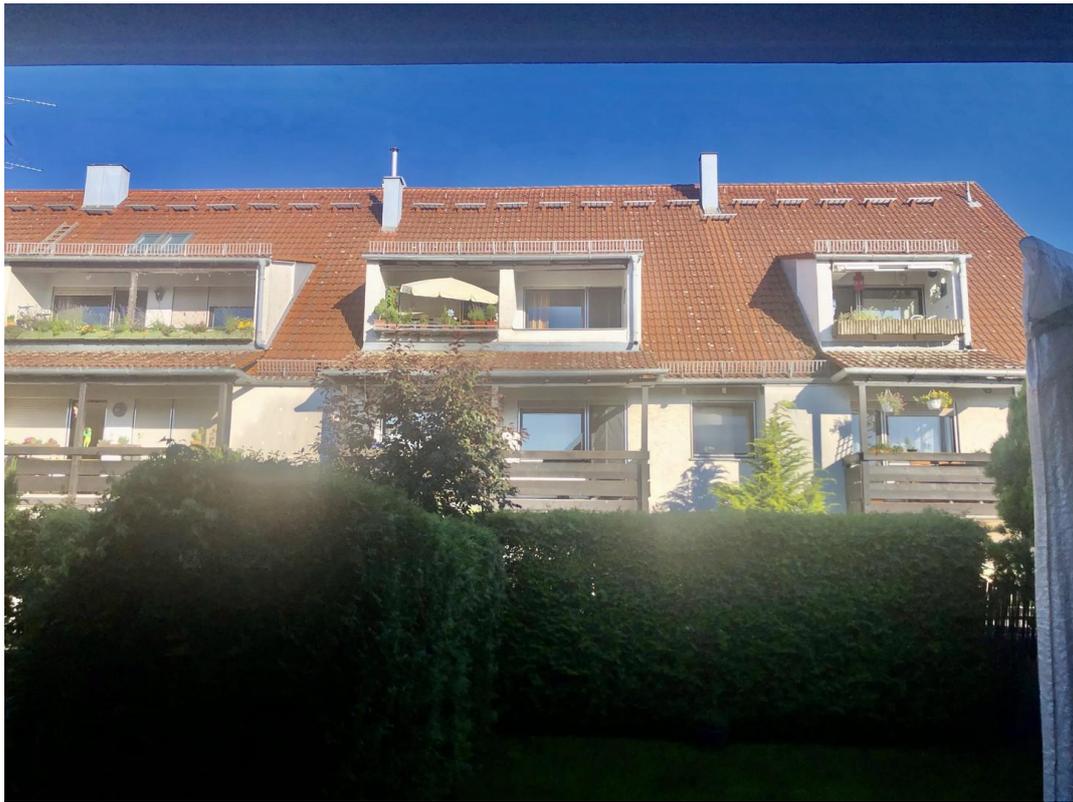
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



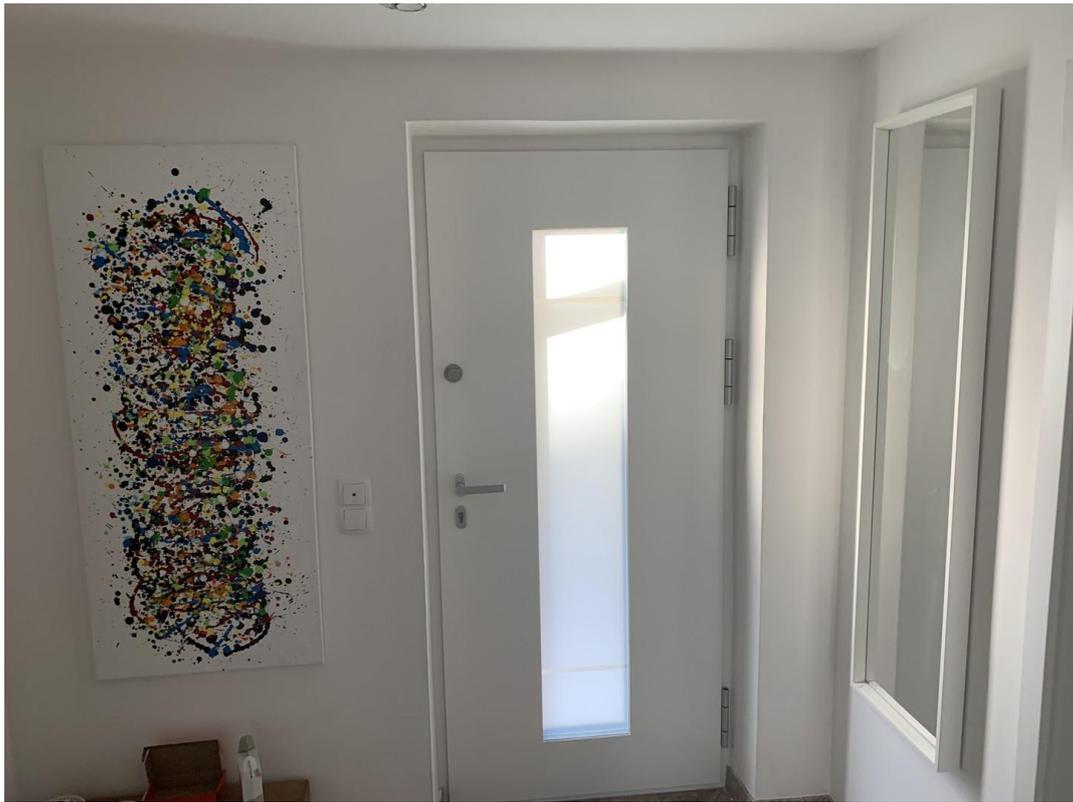
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

