

Exposé

Mehrfamilienhaus in Schrobenhausen

Großzügig geschnittenes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage mit großem Grundstück zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-262157

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.300.000 €**

Ansprechpartner:
Herr K.
Telefon: 08061 370670

86529 Schrobenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.020,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	300,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	560,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes, großzügig geschnittenes Zweifamilienhaus in der begehrten Wohngegend von Schrobenhausen-Mühlried. Sowohl im EG als auch im OG befinden sich jeweils eine sanierte 4-Zimmer Wohnung. Das Anwesen bietet reichlich Platz für Familien, Investoren oder diejenigen, die nach einer Kombination aus Wohn- und Geschäftshaus suchen.

Die 2 Wohneinheiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Familienhaus, als Mehrgenerationenhaus oder als Renditeobjekt zur Vermietung. Die Möglichkeiten sind flexibel. Jede Wohneinheit verfügt über separate Eingänge, um Privatsphäre zu gewährleisten. Die großzügig geschnittenen Zimmer ermöglichen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und persönlichen Komfort.

Die Immobilie verfügt nicht nur über geräumige Zimmer, sondern jede Wohnung ist mit neuem Badezimmer sowie separaten Gäste-WC ausgestattet. Das Objekt stammt aus dem Jahr 1963. Es wurde immer wieder modernisiert und saniert (u. a. Kunststofffenster, Heizung, Fassadenanstrich etc. - letzte Sanierung 2024). Effiziente Fußbodenheizung, neue Luftwärmepumpe, neue Elektronik, Vinylboden etc. wurde eingebaut und befindet sich in den letzten Schritten der Umsetzung. Zwei Garagen gehören ebenfalls zum Haus.

Die Kellerräume bieten viel Stauraum.

Das Dachgeschoss mit 3 Zimmer und einer Wohnfläche von ca. 70m² könnte so umgebaut werden, um daraus eine vollwertige Wohnung zu machen und das Haus als 3-Familienhaus zu nutzen.

Der charmante Außenbereich des Hauses umfasst einen liebevoll angelegten Garten, der eine grüne Oase der Entspannung bietet. Die weitläufigen Balkone bieten zudem die Möglichkeit, die frische Luft zu genießen und den Blick über die Umgebung schweifen zu lassen.

Im großen Gartenhaus können beispielsweise Geräte verstaut werden. In der beheizten Gartenlaube lassen sich Feste ausrichten.

Alle Angaben sind von Privat, Irrtum vorbehalten. Objekt wird so wie besichtigt verkauft.

Ausstattung

Erdgeschoss:

Die Erdgeschosswohnung dieses großartigen Zweifamilienhauses bietet eine komfortable und gut durchdachte Ausstattung. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen geräumigen Flur, der den Zugang zu den verschiedenen Räumen ermöglicht.

Linkerhand befindet sich ein ruhiger Raum, der aktuell als Schlafzimmer genutzt wird. Daran angrenzend folgt ein geräumiges Esszimmer. Den Balkon kann man sowohl von Schlafzimmer als auch Esszimmer betreten.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für gemütliche Familienabende oder gesellige Zusammenkünfte. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und verleihen den Räumen eine angenehme Atmosphäre.

Rechts neben der Küche bietet ein praktischer Abstellraum genügend Fläche um Vorräte und Haushaltsgeräte zu verstauen. Links neben der Küche gibt es ein weiteres Zimmer, welches beispielsweise als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann.

Das Badezimmer ist neu und mit einer Dusche ausgestattet. Ein separates WC rundet die Ausstattung der Erdgeschosswohnung ab.

- neue effiziente Fußbodenheizung
- neuer Vinylboden
- neue Elektroverkabelung und -verteilung
- neues Bad + Gäste WC etc.

Obergeschoss:

Die Wohnung im Obergeschoss bietet die Möglichkeit, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Mit ihrem funktionalen Grundriss (dieser entspricht dem der Erdgeschosswohnung) ist sie ideal für diejenigen, die ihre persönliche Note einbringen möchten.

Das Wohnzimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke. Auch hier lassen große Fenster viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Die Küche der Wohnung können Sie nach Ihren Wünschen einrichten. Nebenan befindet sich wieder ein Abstellraum. Die anderen angrenzenden Zimmer können ebenso frei nach individuellen Bedürfnissen gestaltet werden:

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, das Ihnen einen ruhigen Rückzugsort bietet. Zwei weitere Zimmer können beispielsweise als Kinderzimmer oder als Büro genutzt werden.

Ein gemütlicher Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein.

Das neue Badezimmer der Wohnung ist einer Dusche ausgestattet. Hier können Sie sich entspannen und den Alltag hinter sich lassen. Das WC ist separat erreichbar.

- neue effiziente Fußbodenheizung
- neuer Vinylboden
- neue Elektroverkabelung und -verteilung
- neues Bad + Gäste WC etc.
- neue effiziente Fußbodenheizung
- neuer Vinylboden
- neues Bad + Gäste WC etc.

Dachgeschoss:

Es gibt 3 Räume im Dachgeschoss. Hier hat man die Möglichkeit diese nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Derzeit ist lediglich ein WC vorhanden. Man könnte allerdings ein Bad (z. B. mit Dusche und/oder Badewanne) installieren und

das Dachgeschoss als 3-Zimmer Wohnung ausbauen.

Auch eine Küche kann nach eigenen Vorstellungen eingerichtet werden.

Die Dachschrägen verleihen den Räumen einen besonderen Charme und sorgen für eine behagliche Atmosphäre.

Vorbereitung zur noch nicht eingebauten Fußbodenheizung ist vorhanden.

Keller:

Im Keller, der Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung bietet, befindet sich ein Hobby-/Fitnessraum, eine Werkstatt und Lagerräume. Ein Zugang außen vom Haus führt sie durch den Keller in den Wohnbereich.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Alle Angaben sind von Privat, Irrtum vorbehalten. Objekt wird so wie besichtigt verkauft.

Lage

Die Lage in Schrobenhausen-Mühlried ist äußerst attraktiv. Die ruhige Nachbarschaft und die gute Infrastruktur machen dieses Viertel zu einem begehrten Wohnort. Ingolstadt und Augsburg erreichen Sie in ca. 30 Minuten. München ist nur 1 Stunde entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was den Alltag erleichtert. Der Bahnhof liegt ca. 6 Minuten mit dem Auto oder Fahrrad entfernt.

Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. In näherer Umgebung finden Sie zwei Bäckereien, zwei Restaurants, zwei Supermärkte und ein Café. Auch einige Fitnessstudios, zwei Friseure, eine Grün- und Parkanlage und ein Modegeschäft sind zu Fuß gut zu erreichen. Weiter entfernt gibt es darüber hinaus einen Kindergarten. Verschiedene Museen, gute Ausgehmöglichkeiten und einen Arzt erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

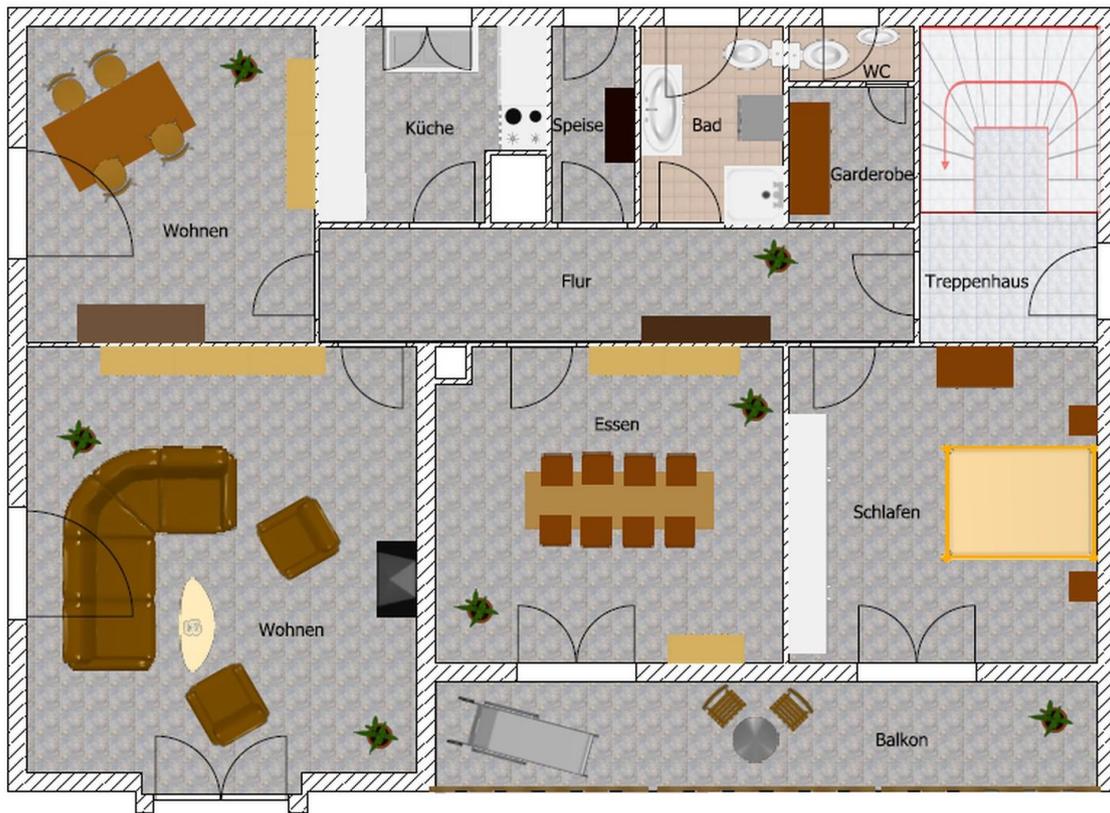
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



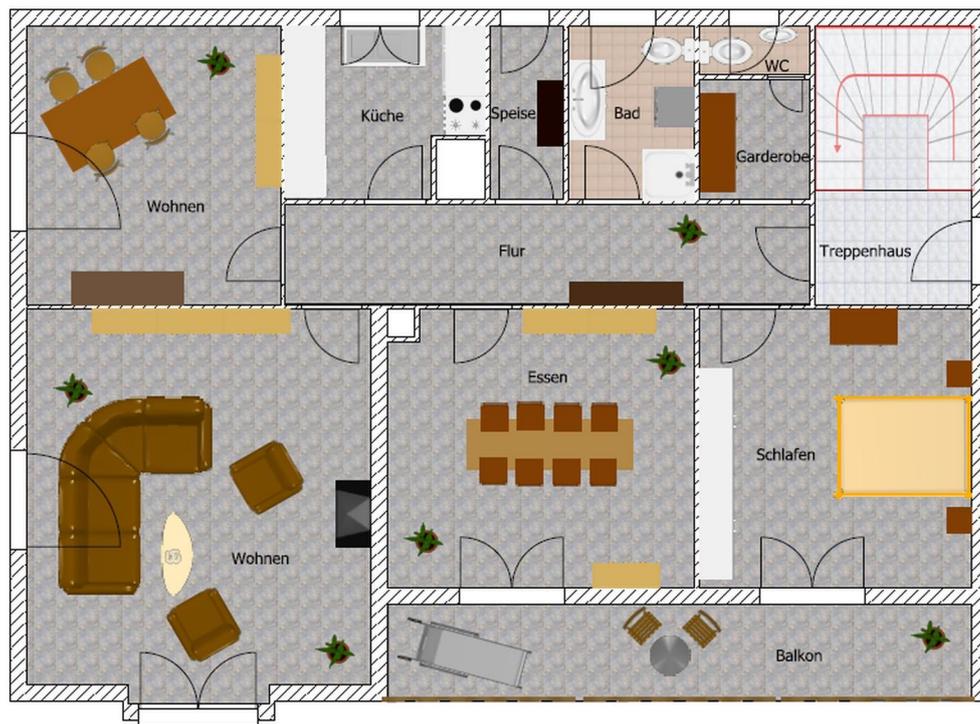
Wohnung EG

Exposé - Galerie



Liebevoll angelegter Garten

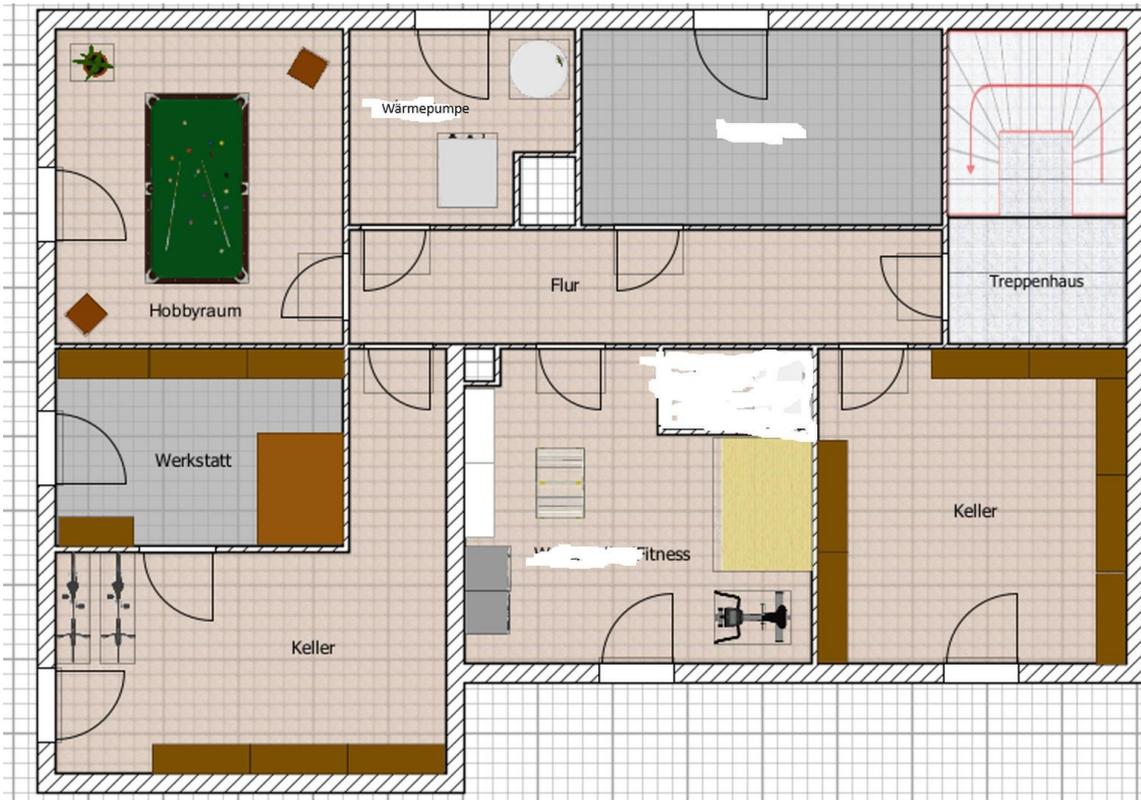
Exposé - Galerie



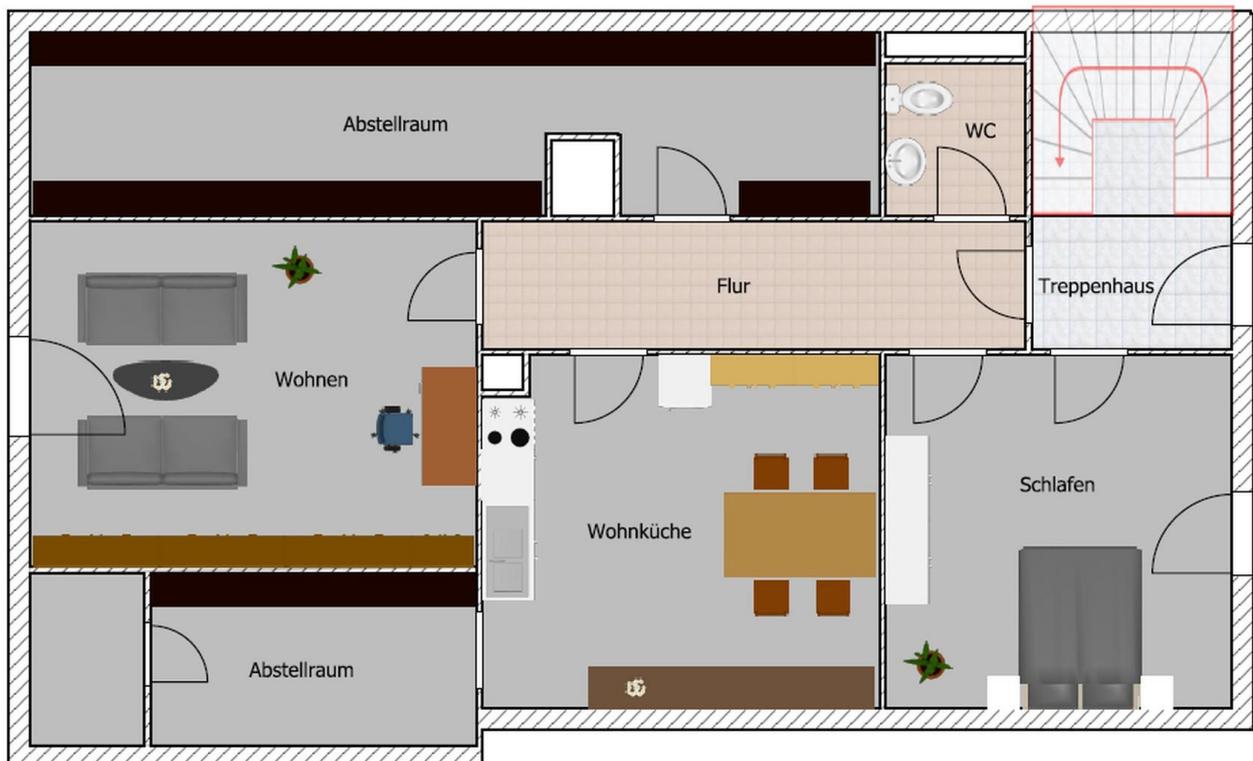
Wohnung OG



Exposé - Galerie

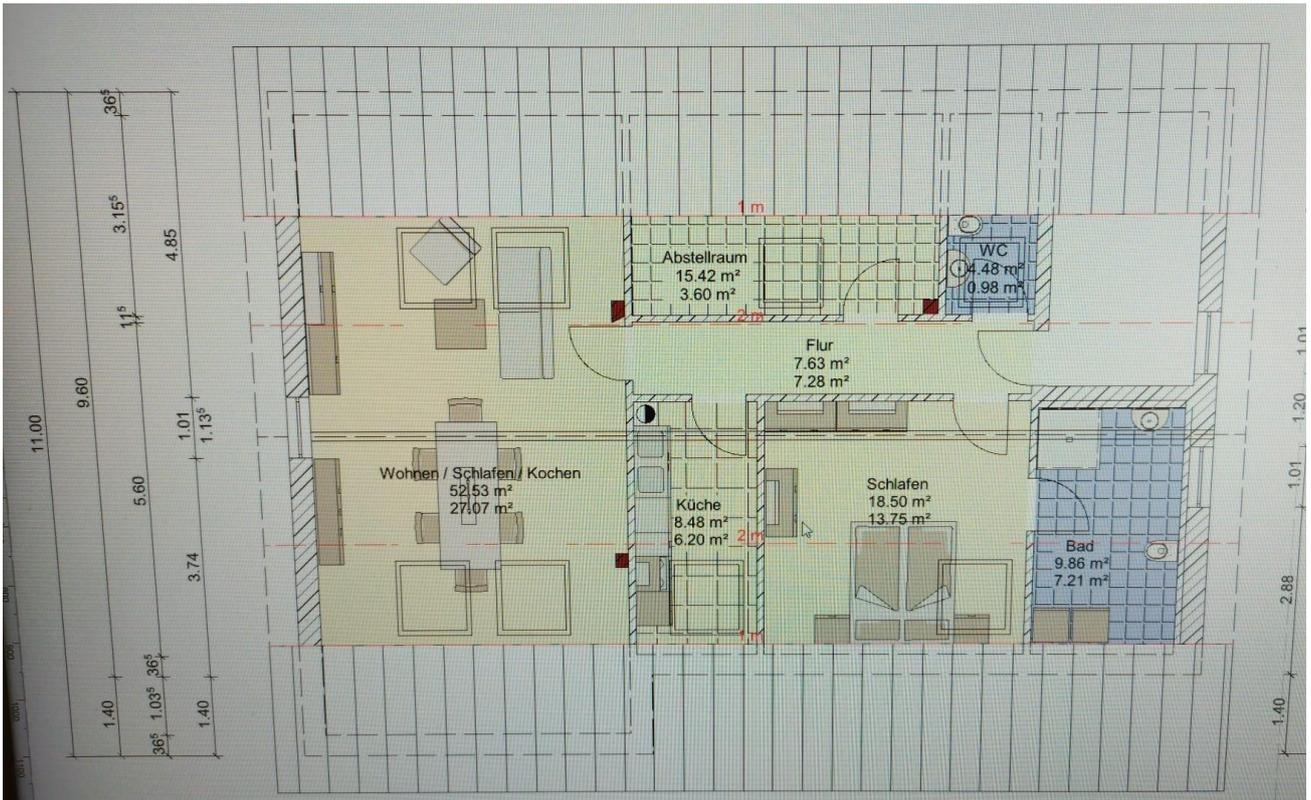


Keller



Dachgeschoss aktuell

Exposé - Galerie



Dachgeschoss nach Umbau



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Ansicht von Straße 2 Balkone



Großer Garten hinter dem Haus

Exposé - Galerie

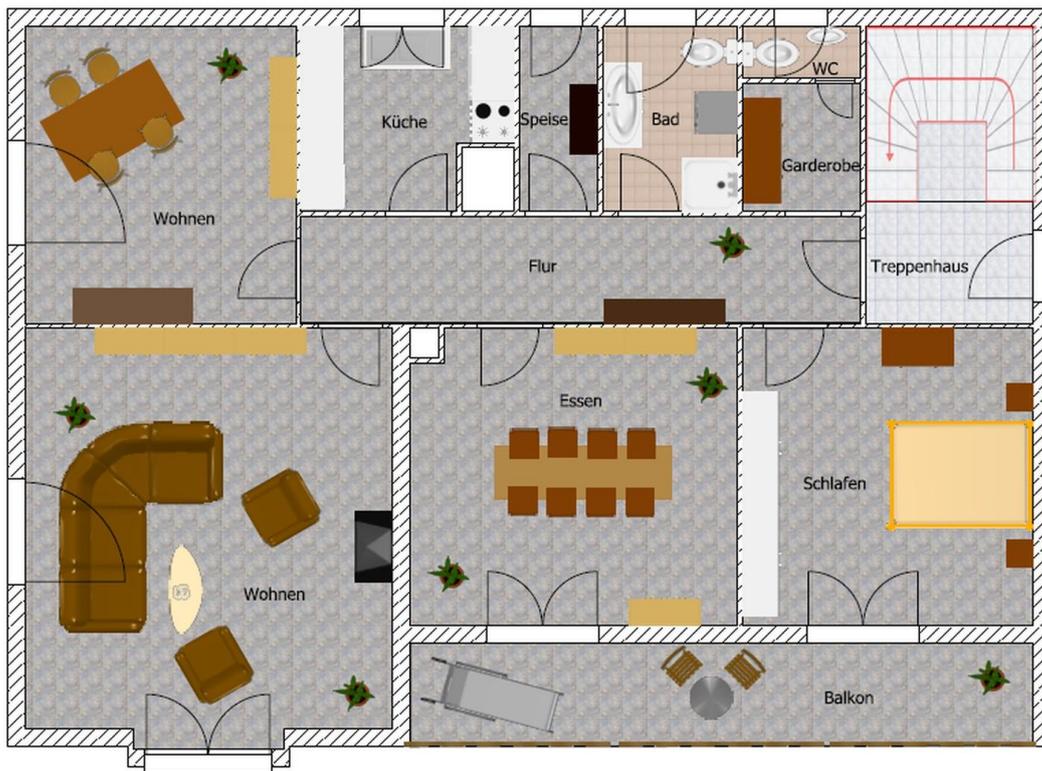


gepflegte Außenansicht

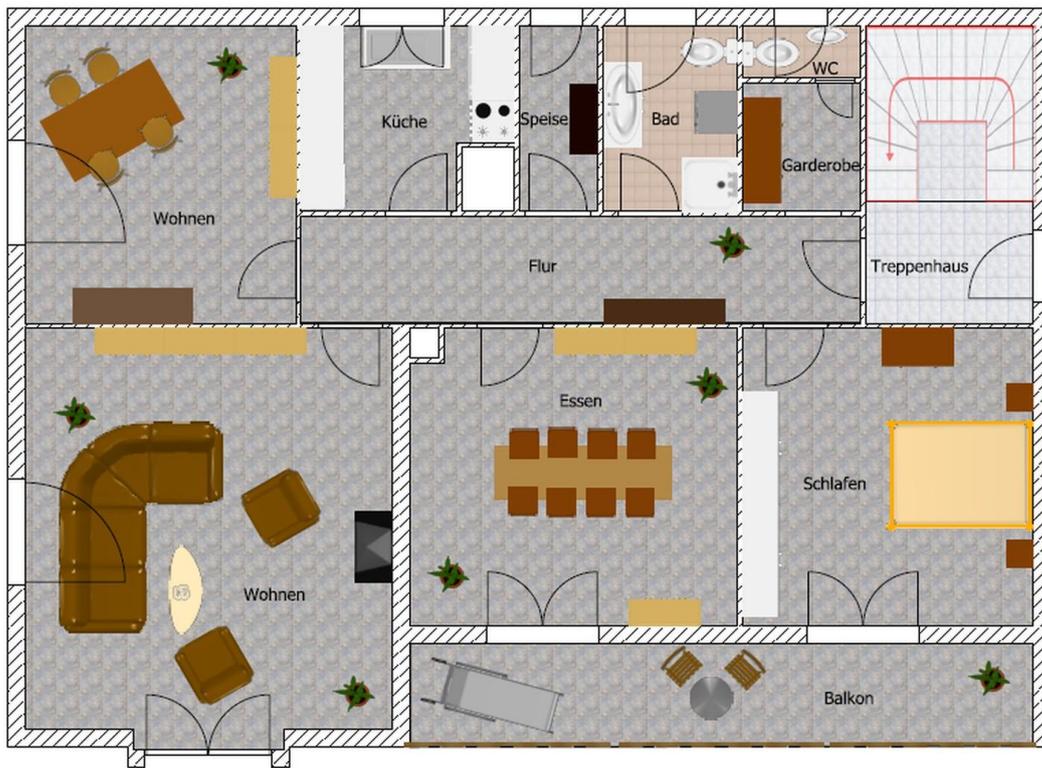


Außenbereich mit Freifläche

Exposé - Grundrisse

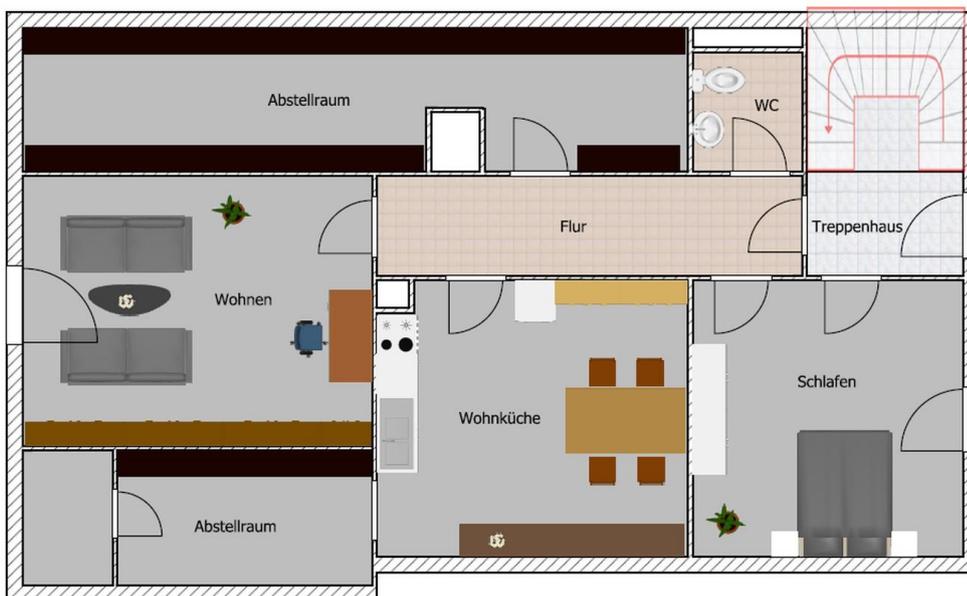


Erdgeschoss



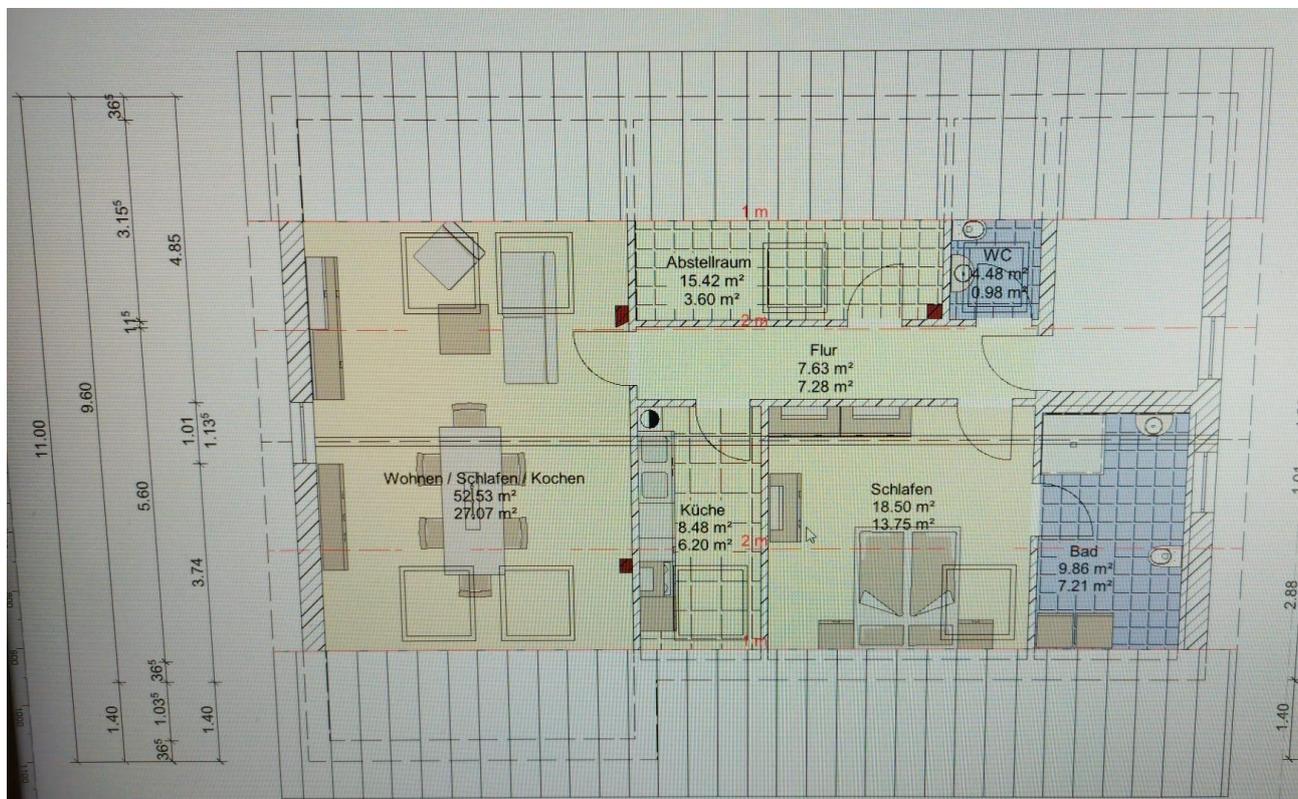
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Dachgeschoss aktuell



Dachgeschoss nach Umbau

Exposé - Grundrisse

