

# Exposé

## Maisonette in Münchsmünster

### Großräumige 200m<sup>2</sup> Wohnung in Münchsmünster



Objekt-Nr. OM-311222

### Maisonette

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:  
Edenhofner Robert

Lärchenweg 10  
85126 Münchsmünster  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Carports	1
Hausgeld mtl.	180 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkaufe 200qm große Eigentumswohnung über 2 Stockwerke OG/DG mit Garten, großem Carport für 2 Fzg und Speicher in einem Zweifamilienhaus.

Es sind gerade noch mehrere Sanierungsarbeiten geplant oder werden gerade durchgeführt.

1. Balkonsanierung ist gerade im Gange.
2. Sanierung aller Auswechslungsbedürftigen Teile im Heizungskeller.
3. Ein kleiner Teil der Fassade muss neu Verputzt werden ca. 3x3 m, auf Grund von eines Risses im Putz.
4. Abdichtung Kellerwand im Bereich der unteren Wohnung wird erneuert.

Es liegen für alle Sanierungsarbeiten Angebote vor und können nach Absprache gerne auch vom Kaufpreis abgezogen werden. Der Gesamtpreis aller Sanierungsarbeiten beträgt nach den Angeboten und der Teilungserklärung ca. 12.000 € für den Eigentümer der oberen Wohnung. Sollten alle angegebenen Sanierungsmaßnahmen bis zum Verkauf bereits durchgeführt sein, bleibt es selbstverständlich beim angegebenen Verkaufspreis.

Die Grundstücksgröße beträgt 852m<sup>2</sup> und das Objekt ist durch eine Teilungserklärung von 2/3 Miteigentumsanteil aufgeteilt. Der Garten und das Carport gehören mit dem alleinigen Sondernutzungsrecht zur Wohnung. Es gibt auch einen Kaminanschluss für einen Holzofen, der sich zentral im Flurbereich befindet. Die beiden Balkone haben eine südliche Ausrichtung und sind im Sommer ein ruhiger Entspannungsort. Auch die Panoramafenster in Wohnzimmer und Küche lassen die Räume in außergewöhnlich hellem Licht erscheinen.

Die Nebenkosten belaufen sich auf ca. 150 - 200 € / Monat, abhängig von Verbrauch und Verträge der Versorger. Die MAN Zentralheizung wird mit Öl versorgt und ist aus dem Jahr 2003. Ein Energieverbrauchsausweis liegt vor.

Als Lagerraum dient der nicht ausgebaute Garagenspeicher und der Gemeinschaftskeller. Der Garagenspeicher ist über den Flurbereich gegenüber der Küche erreichbar. Über eine überdachte Außentreppe gelangt man in den Keller. In der Wohnung selbst ist die Ausstattung sehr gut gepflegt.

## Ausstattung

Fußbodenheizung, Kaminanschluss, Einbauküche, Korkboden im Wohnzimmer, Fliesen in Gang, Küche und den Bädern, Parkett in den Schlafzimmern.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche

## Lage

Münchsmünster ist ein ruhiger aufstrebender Ort in der Nähe von Ingolstadt. Hier sind bereits alle wichtigen Teile einer exzellenten Infrastruktur vorhanden. z.B. gibt es einen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Ingolstadt und Regensburg. Ebenfalls gibt es einen Supermarkt, Bäcker, Metzger, Apotheke, Ärzte, Grundschule und einen Kindergarten mit Kindergrippe.

Als große Arbeitgeber in direkter Umgebung stellt die Audi AG ein Werk und auch die Firma SMP ist in der nächsten Nähe ansässig.

Die Wohnung steht im Moment leer und kann ab sofort bezogen werden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Südansicht2

# Exposé - Galerie



Gesamtansicht



Haustüre der OG/DG Wohnung

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang von der Haustür



Flur/Windfang OG

# Exposé - Galerie



Treppe ins EG zur Haustüre



Küche OG

# Exposé - Galerie



Panoramafenster Küche, Balkon



Speise

# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG mit Treppe ins DG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Panoramafenster Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Flur DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1 DG



Schlafzimmer1 DG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG



Studio DG

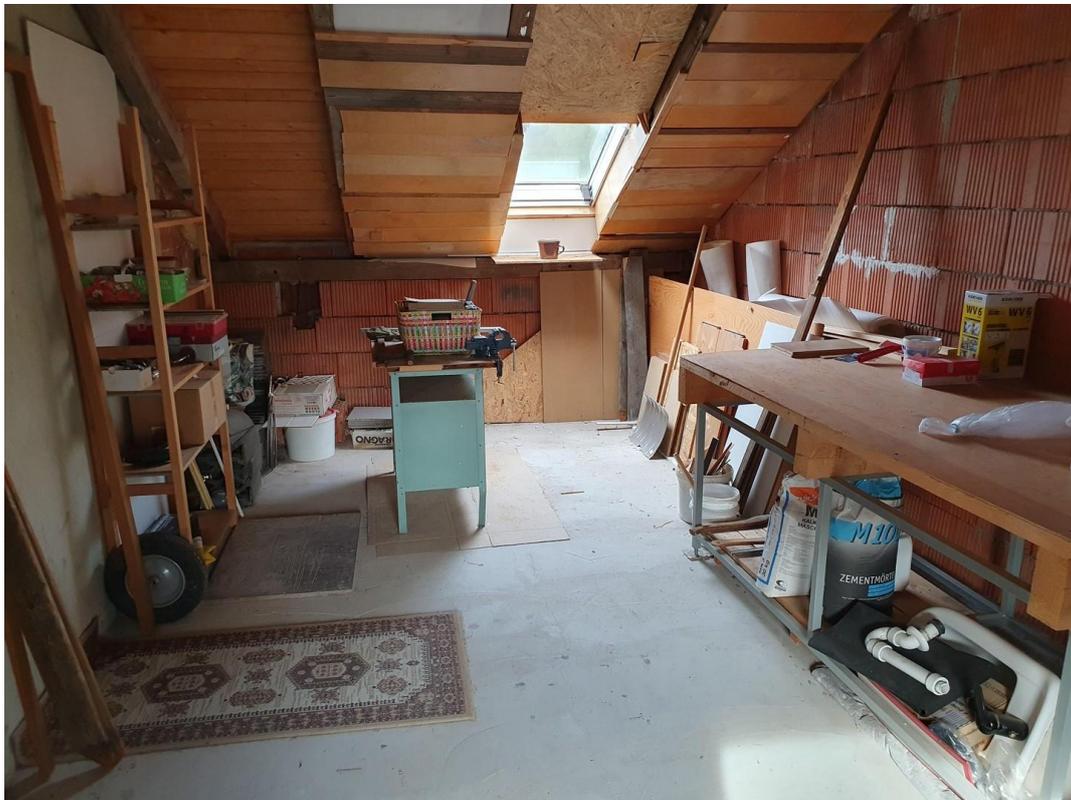
# Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG



Dachboden / Speicher OG

# Exposé - Galerie



Carport



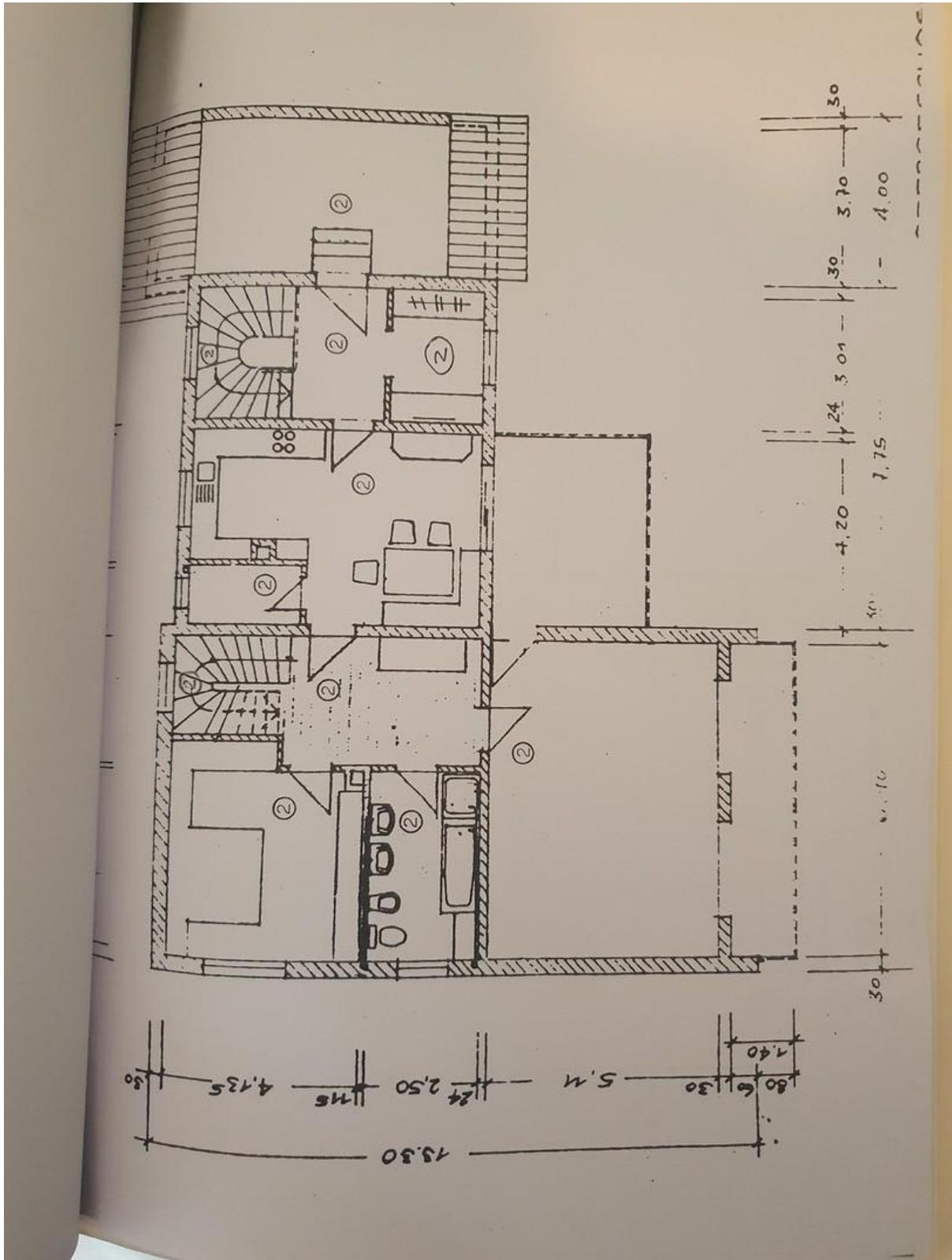
Garten der OG/DG Wohnung

# Exposé - Galerie



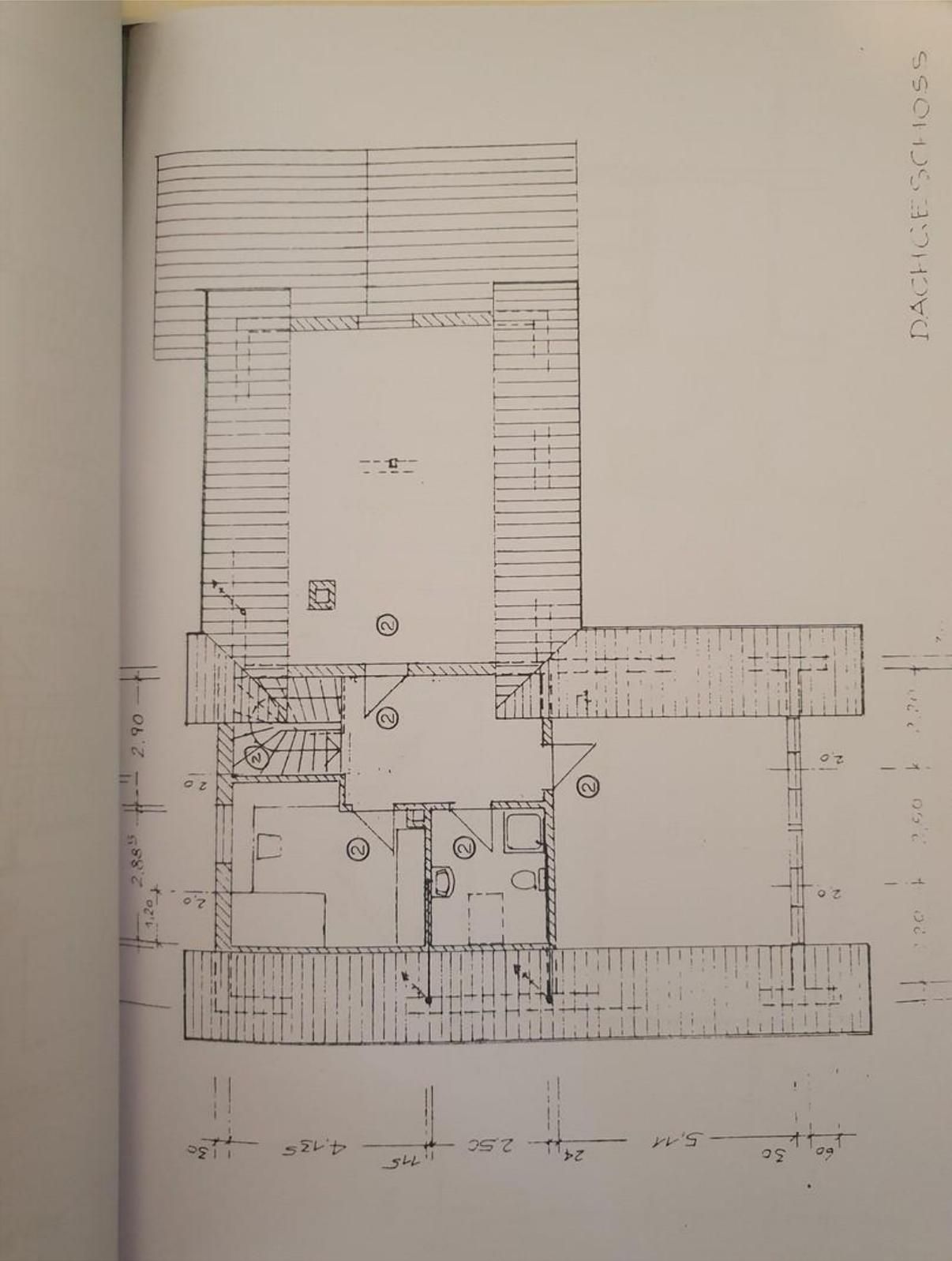
Carport/Haus vom Garten aus

# Exposé - Grundrisse



OG

# Exposé - Grundrisse



DG