

# Exposé

## Einfamilienhaus in Königsmoos

### Einfamilienhaus in Königsmoos, Pfalzstraße zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-311785

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **495.000 €**

86669 Königsmoos  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	647,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	232,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vom Eigentümer seit Errichtung bewohntes, von ihm gepflegtes Einfamilienhaus ist altershalber nun zu verkaufen. Das Obergeschoss kann als eigenständige Wohnung abgetrennt werden; das Haus war bisher ein Mehrgenerationenhaus. Es ist ein sehr großer Keller mit hohen Decken vorhanden, der bisher stets trocken war. Natürlich steht das Haus nahe am Flüsschen ACH, was aber gleichzeitig den Reiz dieser Wohnlage ausmacht: eigener Flusszugang, freier Blick über diesen hinaus auf weite Felder ohne ein Haus gegenüber. Die nächste Parallelstraße ist ca. 1 km entfernt. Königsmoos ist ein für diese Region typisches Straßendorf, so dass sich das Anwesen harmonisch in eine entsprechende Häuserzeile einfügt. Das Anwesen verfügt über eine geräumige Doppelgarage, in die o.w. 2 Pkw der Golf-Klasse nebeneinander Platz finden. Es ist ein elektrisches Garagentor eingebaut. Zwischen Toreinfahrt und Garage ist eine Zufahrt, die ca. 2 Pkw hintereinander Platz bietet. Die Hofeinfahrt wurde 2017 neu gepflastert. Daneben ist ein großes Einfahrtstor auch am Garten vorhanden, so dass auch links vom Haus ein Fahrzeug oder zB ein Wohnwagen oder ein Bootsanhänger abgestellt werden können. Das Anwesen könnte von daher auch für einen selbstständigen Handwerker oder Vertreter als Wohn- und Geschäftsadresse interessant sein.

## Ausstattung

Vgl. Fotos und Skizze

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Anwesen befindet sich geografisch im Dreieck Neuburg-Ingolstadt-Schrobenhausen, also im Donaumoos. Nach Neuburg ca. 10 km, nach Ingolstadt ca. 25 km, nach Schrobenhausen ca. 18 km. Nächster Autobahnanschluss ist die A9 - München-Nürnberg - dh. Richtung Ingolstadt. Anschluss sonst über B 16 (Ingolstadt) oder B 300 (Augsburg).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

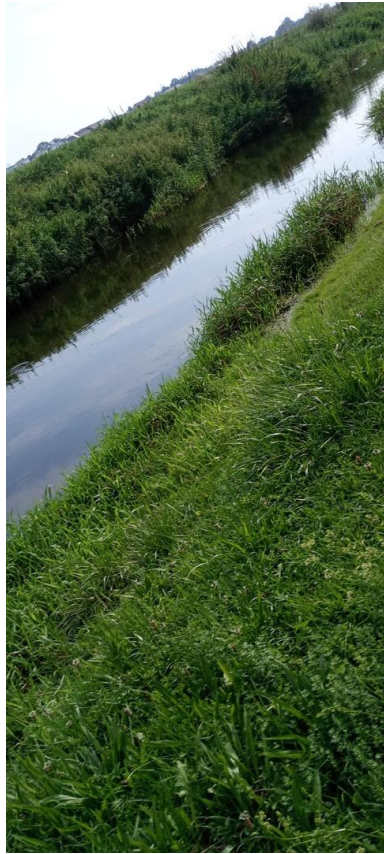
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	205,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Blick vom Haus zur Ach 2

# Exposé - Galerie



Blick vom Garten in die Ach



Blick von der Ach zum Haus 1

# Exposé - Galerie



Blick von Ach zum Haus 2



Blick von Ach zum Haus 3

# Exposé - Galerie



Blick vom Haus zur Ach 3



Seitliche Fassade ohne Balkon

# Exposé - Galerie

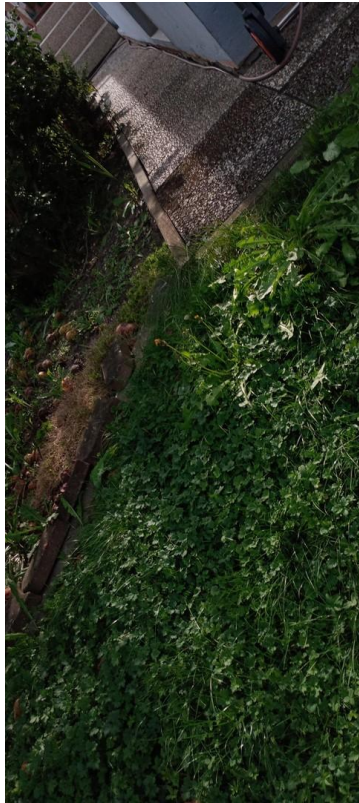


Seitl.Fassade, zum Boden hin

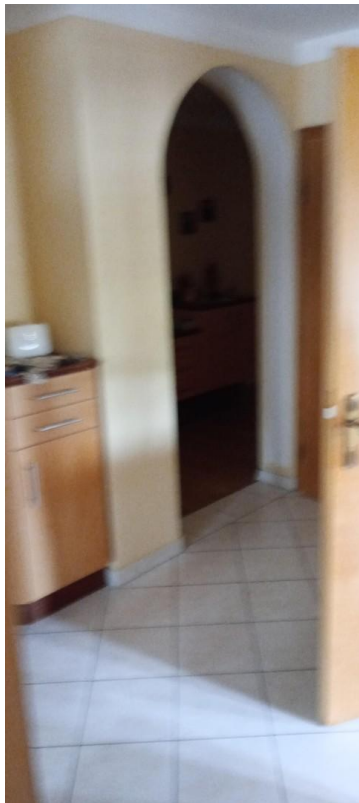


Seitl. Fassade, zur Straße hin

# Exposé - Galerie



Weg am Haus auf der Rückseite



Flur EG 1



# Exposé - Galerie

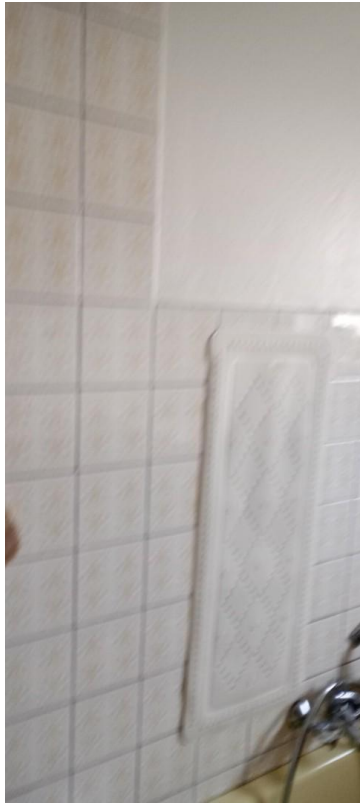


Flur EG 2



Impressionen aus dem BadeZi 1

# Exposé - Galerie



Impressionen aus dem BadeZi 2



Impressionen aus dem BadeZi 3

# Exposé - Galerie



Impressionen aus dem BadeZi 4

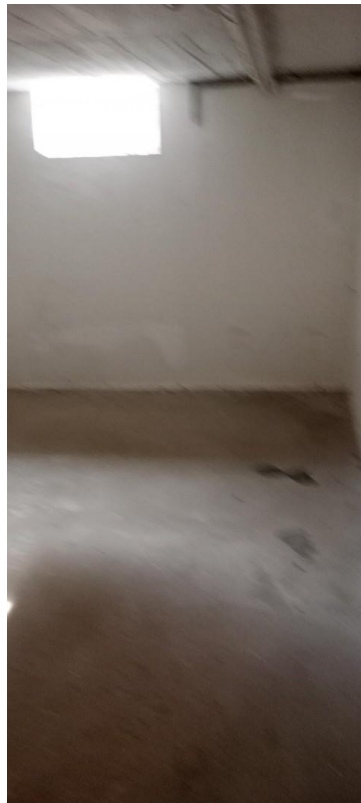


Impressionen aus WC EG 1

# Exposé - Galerie



Impressionen aus WC EG 2



Keller 1

# Exposé - Galerie



Keller 2



Keller 3

# Exposé - Galerie



Heizungsanlage 1



Heizungsanlage 2

# Exposé - Galerie

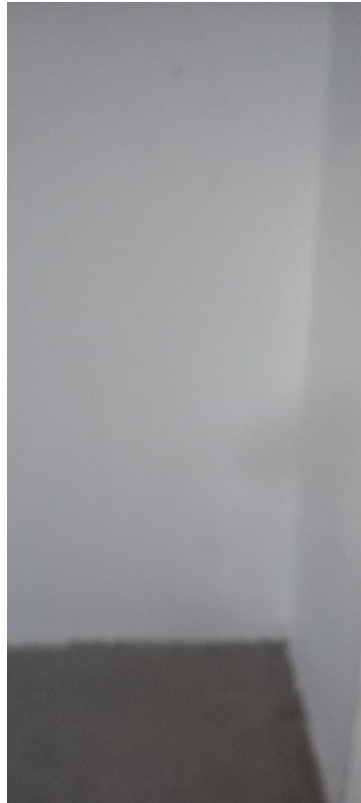


Heizungsanlage 3



Heizungsanlage 4

# Exposé - Galerie



Keller 4



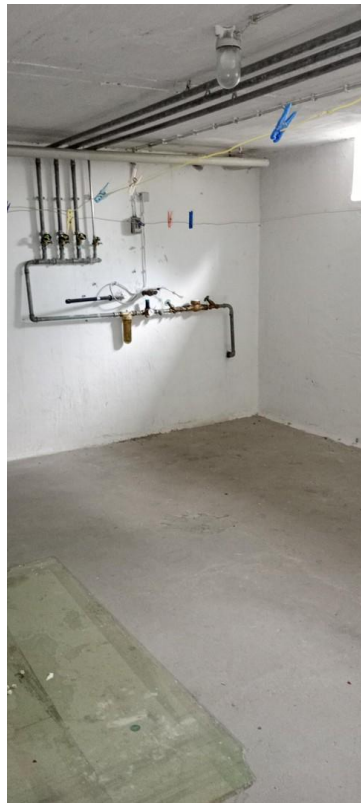
Keller 5



# Exposé - Galerie



Keller 6



Keller 7

# Exposé - Galerie



Keller 8



Keller 9

# Exposé - Galerie



Keller 10



Keller 11

# Exposé - Galerie



Doppelgarage

# Exposé - Grundrisse

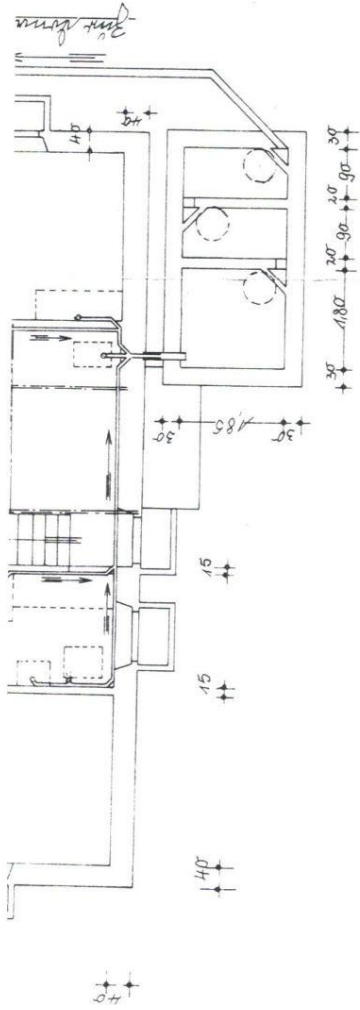
<u>Neufußbauauftragung</u>		
<u>Erstgeschoss:</u>		
Küche	4,20 · 3,10	= 13,02 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	6,70 · 4,51 - (2,19 · 1,27)	= 27,44 "
Bürozimmer ①	4,34 · 2,56	= 11,11 "
Treffzimmer	5,61 · 3,50 - (1,27 · 0,40)	= 19,13 "
Bürozimmer ②	4,20 · 3,10	= 13,02 "
Schl	2,91 · 2,20	= 6,40 "
Gang	2,07 · 2,00	= 4,14 "
WC	2,00 · 1,00	= 2,00 "
Balkn ①	3,19 · 1,63 + 1,80 · 0,45	= 6,01 "
Balkn ②	4,52 · 1,55 + 2,20 · 0,84	= 8,85 "
		<hr/> 111,12 m <sup>2</sup>
	- 3% für Putz	= 3,33 " = <u>107,79 m<sup>2</sup></u>
<u>Zweitgeschoss:</u>		
Küche (Etagen)	3,30 · 2,83	= 9,34 m <sup>2</sup>
Treffzimmer (Etagen)	5,42 · 4,00	= 21,68 "
Zimmer (Etagen)	5,42 · 3,15	= 17,07 "
Gang	5,59 · 2,83 - (3,50 · 1,05 + 1,15 · 0,63)	= 11,42 "
Wohnzimmer (Etagen)	4,51 · 5,72	= 25,80 "
WC	1,65 · 1,29	= 2,13 "
		<hr/> 87,44 m <sup>2</sup>
	- 3% für Putz	= 2,62 " = <u>84,82</u>

qm-Berechnung - Gründerzeit

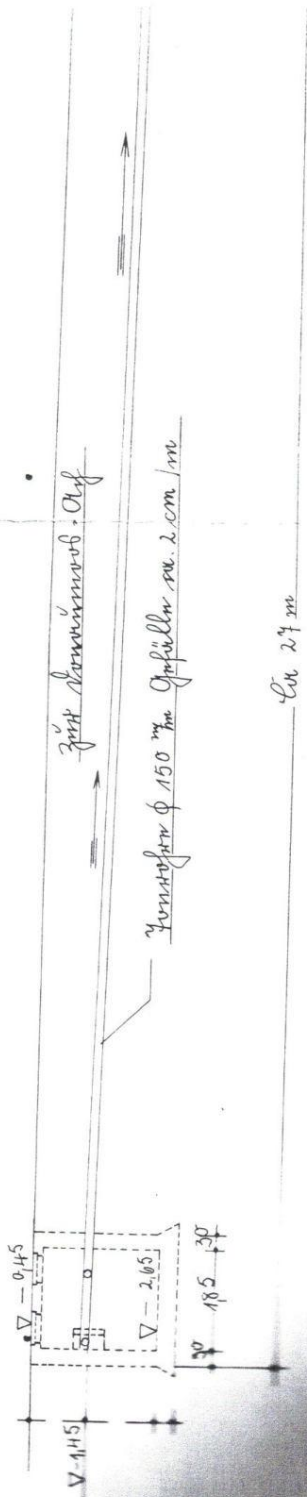




# Exposé - Grundrisse

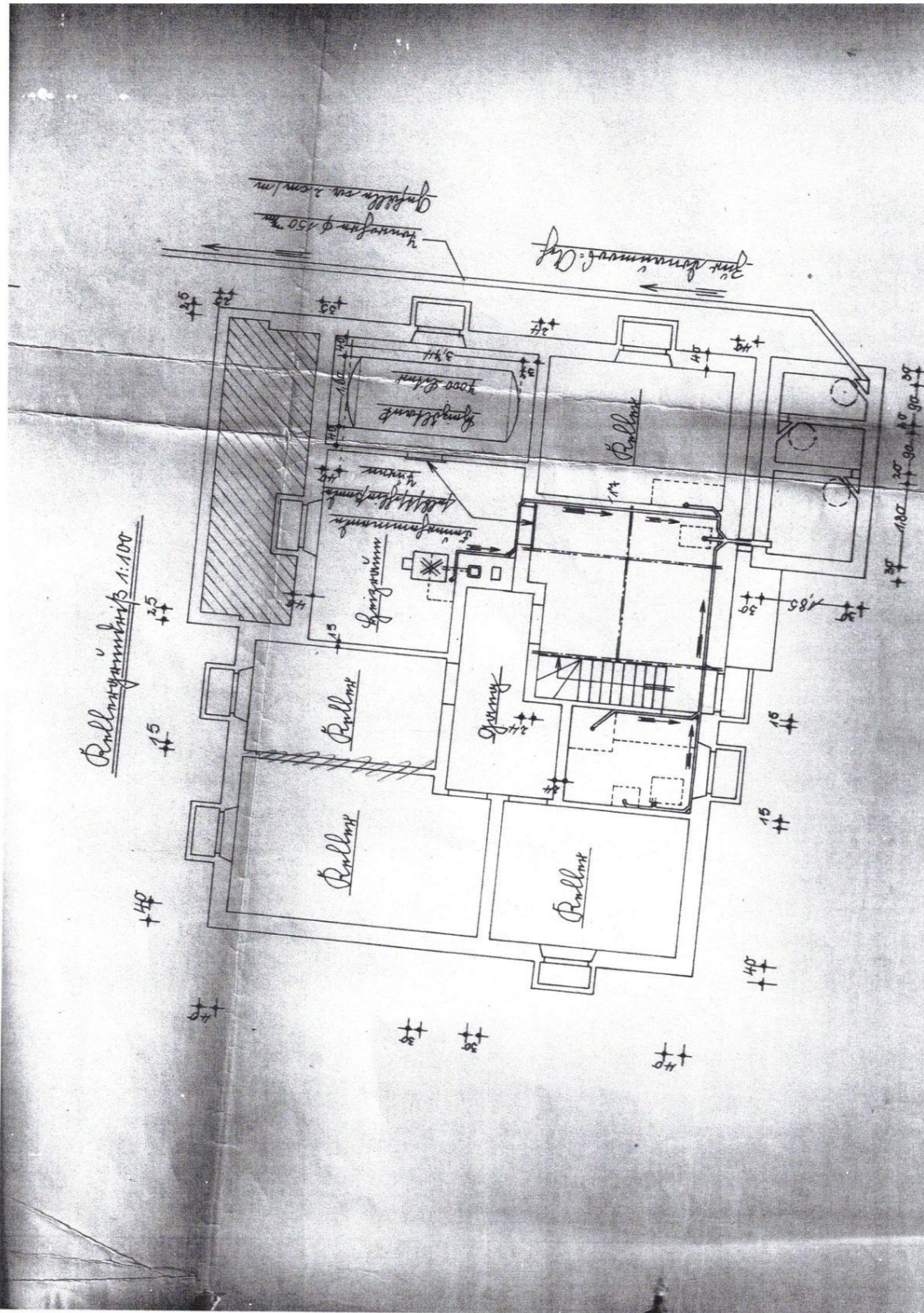


Schnitt Aufzugsanlage - Stützmaß: 0,45

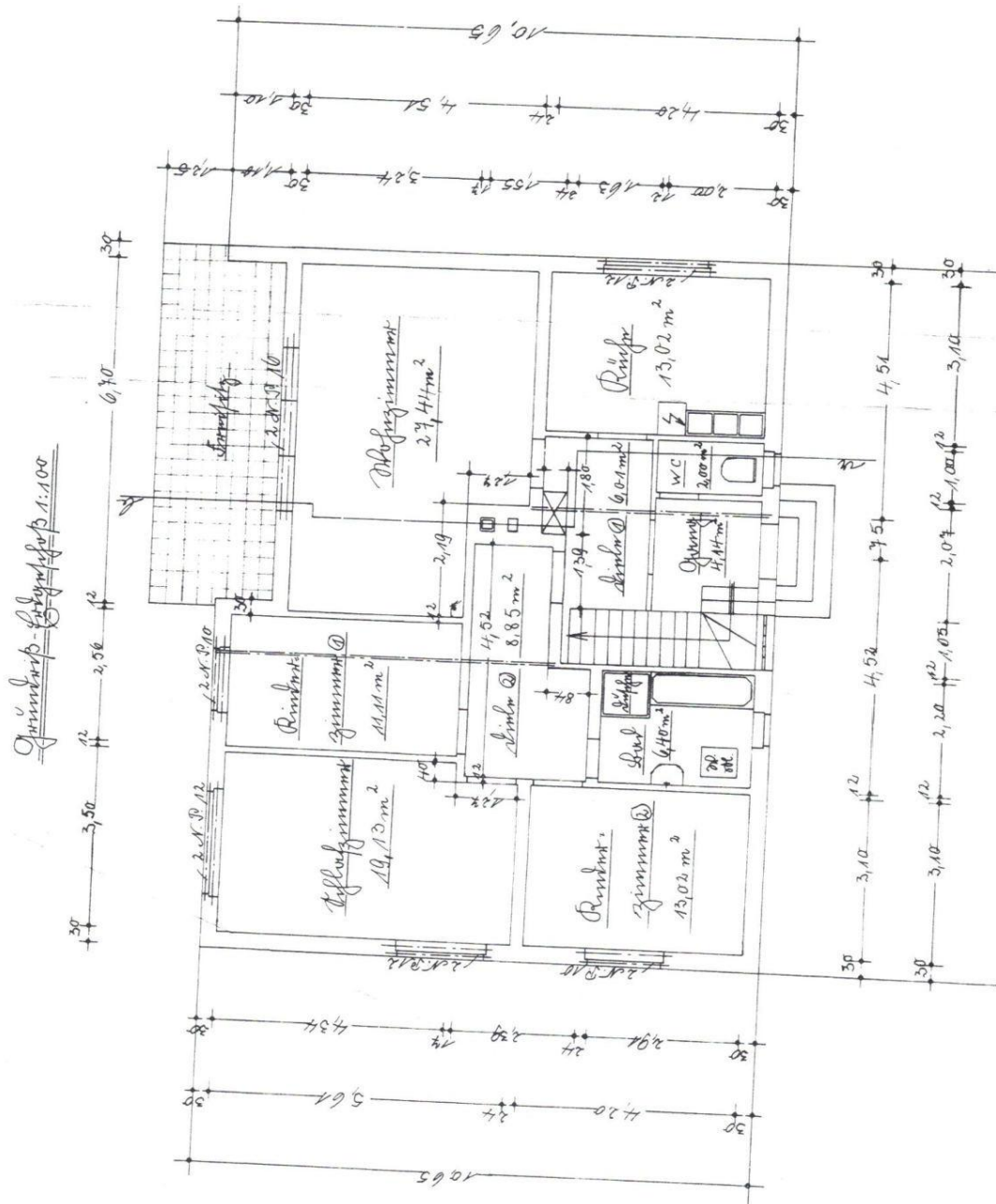




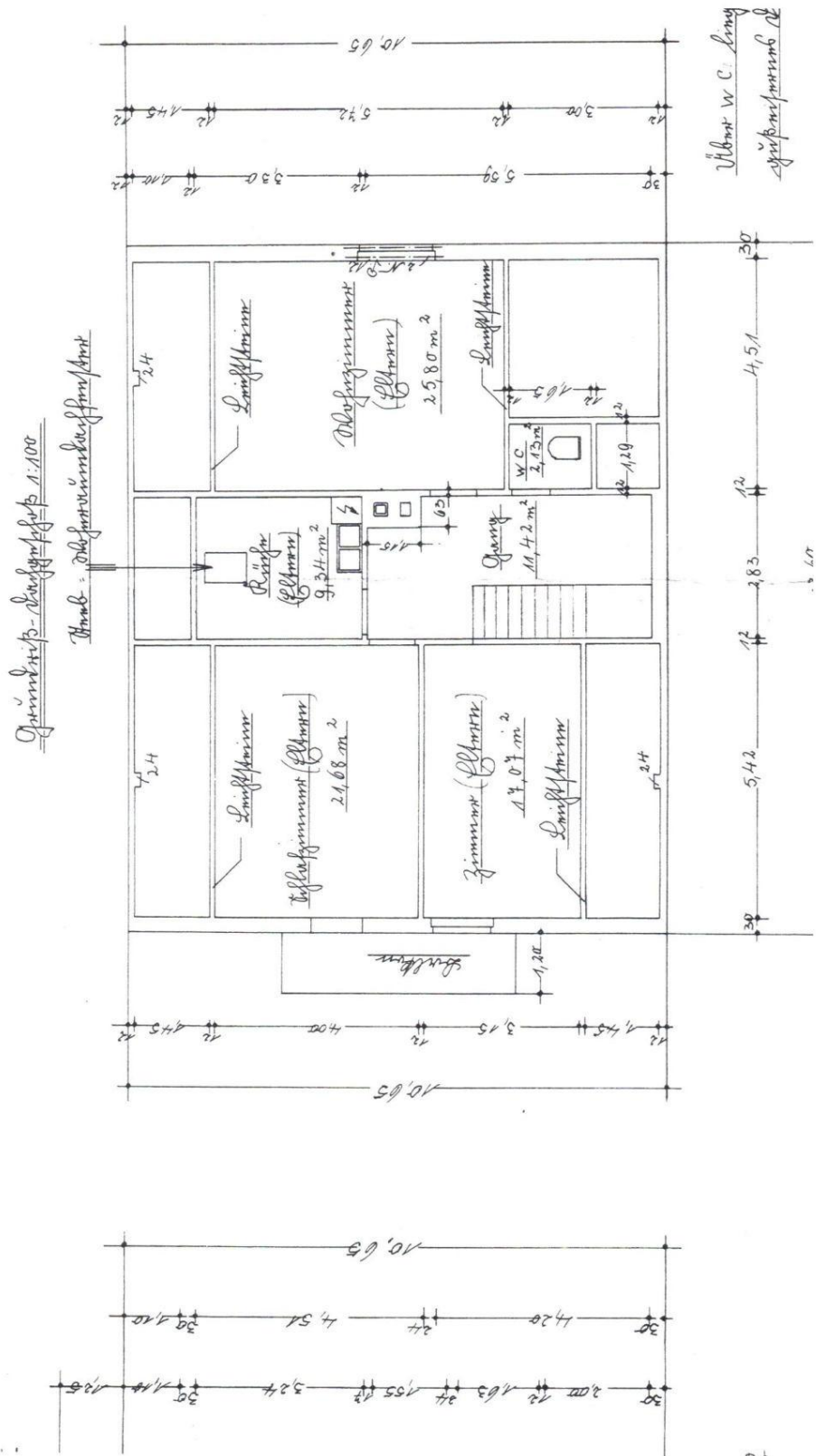
# Exposé - Grundrisse



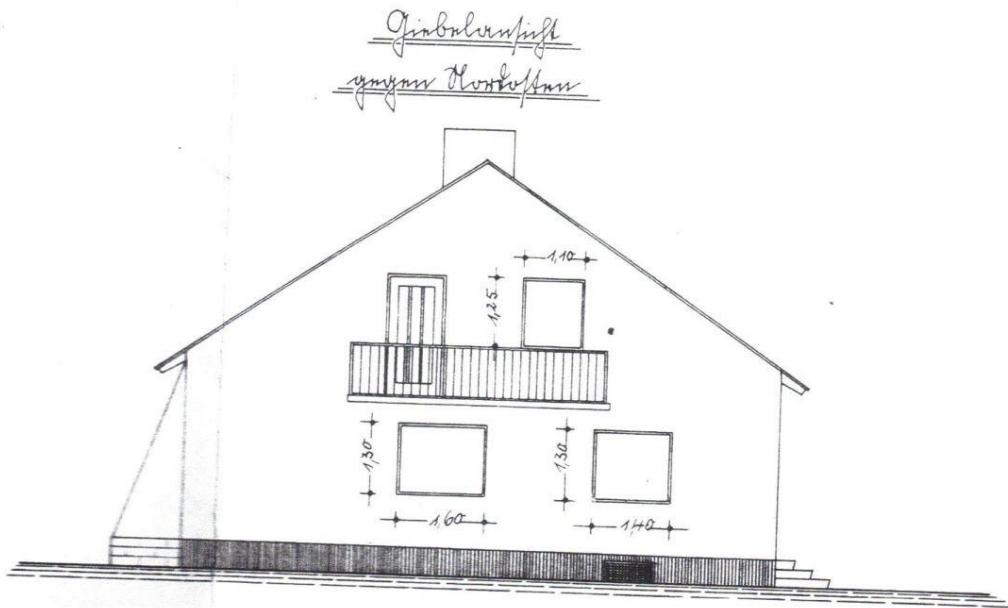
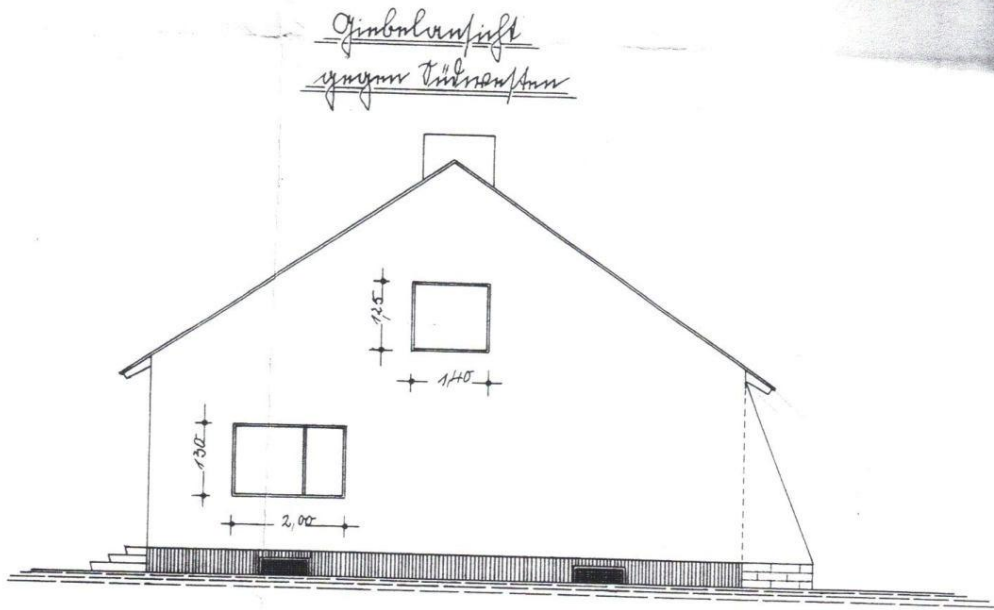
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

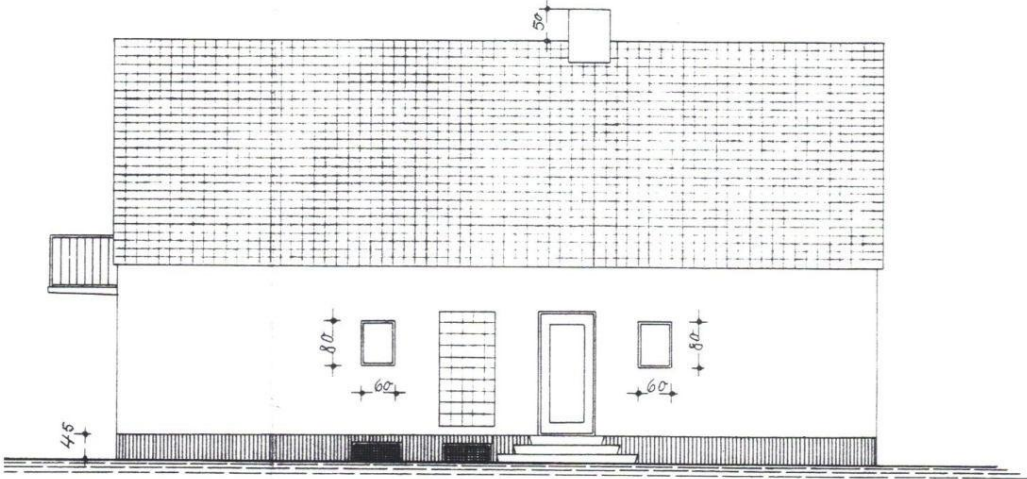


Legende der Untereinander Grundrisse:

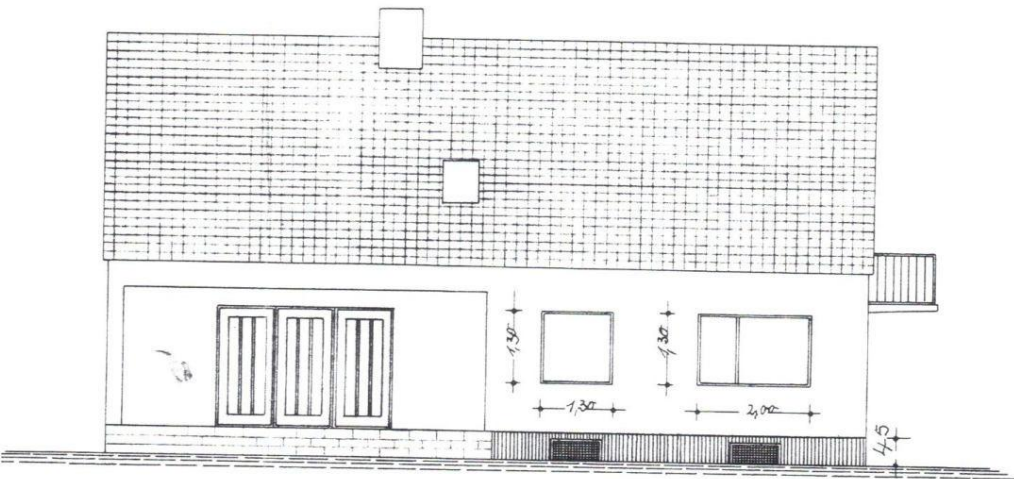
- |   |   |
|---|---|
| 1 | 3 |
| 2 | 4 |

# Exposé - Grundrisse

Ansicht zum Hauptkochenfenster

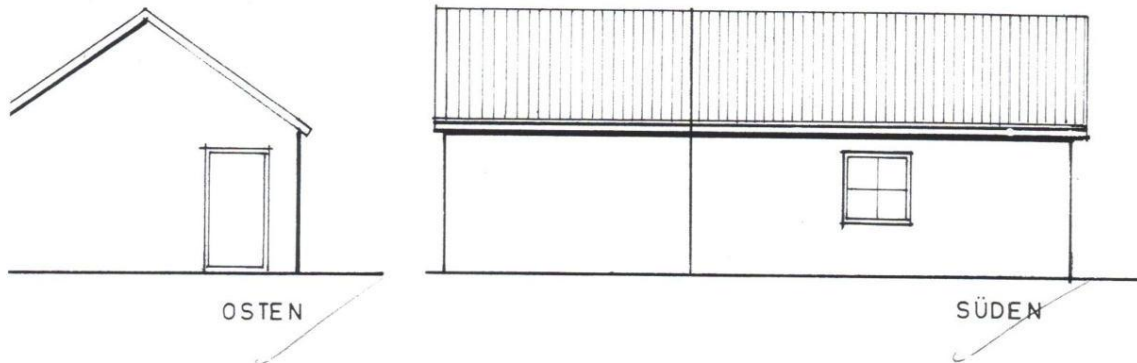


Endoffenansicht



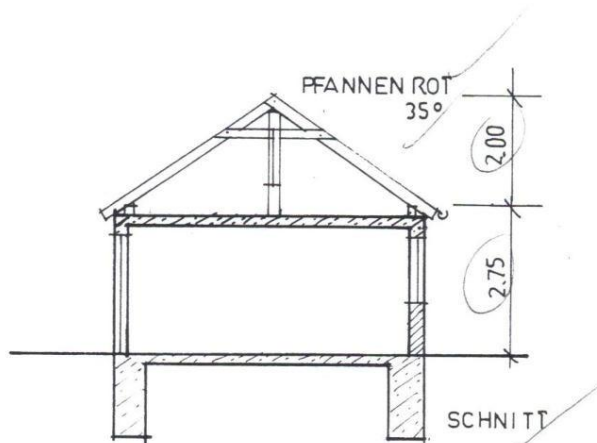
Giebelansicht  
gegen Südosten

# Exposé - Grundrisse



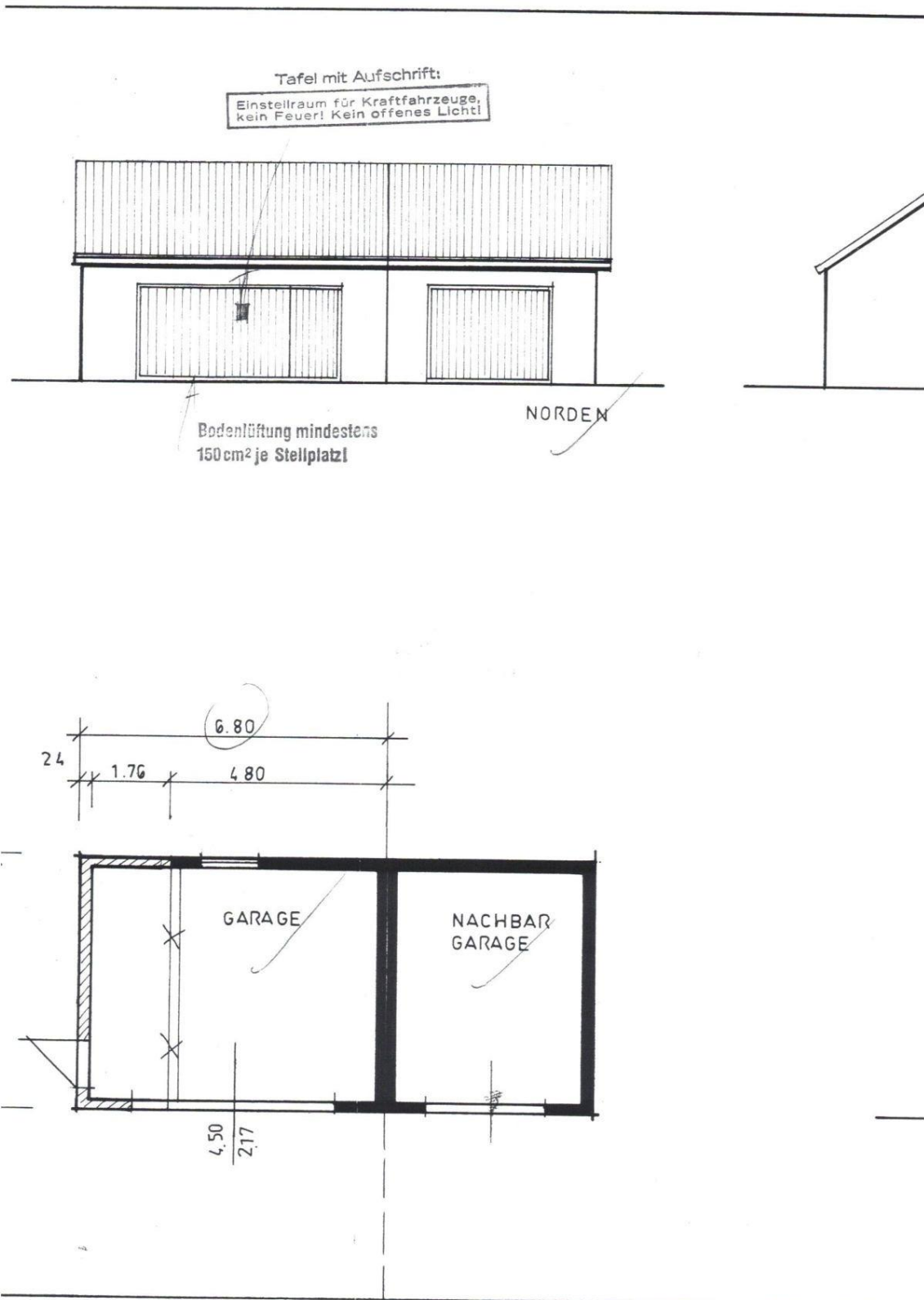
## Beachte:

Die Auflagen im Genehmigungsbescheid sind bei der Ausführung des Vorhabens genauestens zu befolgen.



Die Ausführung aller tragenden Bauteile hat nach statischen Erfordernissen zu erfolgen.

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

