

Exposé

Zweifamilienhaus in Bayern - Maisach

Neuwertiges Zweifamilienhaus in ruhiger Lage in Maisach auf Erbbaugrundstück



Objekt-Nr. **OM-311907**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.090.000 €**

82216 Bayern - Maisach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	633,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	330,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes, neuwertiges Zweifamilienhaus in ruhiger Lage in Maisach.

Im Erdgeschoß (144 m²) und

im Obergeschoß (133 m²)

befindet sich je eine abgeschlossene, eigenständige 4-Zimmerwohnung.

Im Dachgeschoss

gibt es eine Einliegerwohnung mit ca. 51 m² genehmigter Wohnfläche. Diese besteht aus einem großen Wohnraum (teilbar) mit Anschlussmöglichkeit für eine Küche sowie einem Bad mit WC. Eine Anerkennung als 3. eigenständige Wohneinheit ist in Bearbeitung. Der hierfür gestellte Antrag beinhaltet auch eine mögliche Erweiterung auf ca. 70 m² Wohnfläche mit einem Balkon und zwei Gauben.

Alle Wohnungen sind nach Süden ausgerichtet und lichtdurchflutet.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem zwei Garagen und drei Stellplätze, die den Wohnungen frei zugeordnet werden können.

Das schöne Grundstück mit ca. 270 m² großem Garten (inklusive 6 m² großem Gartenhaus) befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Neubausiedlung. Kindergarten, Schule, S-Bahn und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig gut erreichbar.

EG (144 m²):

- Wohn-Esszimmer mit offener Küche und Speisekammer
- Große Glasschiebetüre, 4 Glastüren, bodentiefe Fenster
- Kaminanschluss
- Großes Schlafzimmer
- Zwei Kinderzimmer
- Großes Bad mit Eckbadewanne (inkl. Wasserdüsen), bodentiefe Dusche, Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC mit bodentiefer Dusche
- Direkter Zugang zur Garage
- Zwei große Terrassen

OG (133 m²):

- Wohn-Esszimmer mit offener Küche und Speisekammer
- Große Glasschiebetüre, Glastüre, bodentiefe Fenster
- Modernes Badezimmer mit begehbare Dusche, Badewanne, WC und -
- Waschmaschinenanschluss
- Drei weitere Zimmer
- Gäste-WC

Wohnfläche im DG:

Helle Einliegerwohnung (ca. 51 m²)

- Bad / WC
- Anschlüsse für Küche
- Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung
- Internet und TV – Anschluss

Für alle Wohnungen:

- Gasheizung mit Solarthermie
- Gas-, Wasser- und Stromzähler für jede Wohnung getrennt
- schönes, helles und großes Treppenhaus
- bezugsfertig

Verkauft wird das Erbbaurecht, d.h. der Grundbesitz (ca. 633 m²) verbleibt im Eigentum des Erbbaurechtgebers. Das Erbbaurecht wurde am 28.02.2014 auf die Dauer von 75 Jahren eingetragen. Die Restlaufzeit von ca. 65 Jahren kann üblicherweise verlängert werden. Die monatliche Erbpacht beträgt insgesamt 798,62 €. Dabei gilt es zu bedenken, dass ein Grundstück im Wert von ca. 900.000 EUR bei Finanzierungskosten i.H.v. 3,5% p.a. zu einer monatlichen Zinsverbindlichkeit in Höhe von ca. 2.650 EUR führt (also mehr als das 3-fache und ohne Tilgung).

Das Erbbaurecht bietet somit u.a. folgende Vorteile:

- Verkaufspreis ergibt sich aus dem Wert von Gebäude und Lage
- Grundstück muss nicht gekauft und somit auch nicht finanziert werden
- Attraktiver Kaufpreis (deutlich günstiger als mit Grundstück)
- Freie Entscheidung über Gebäude und Grundstück, wie Eigentümer

Ausstattung

- lichtdurchflutete Räume
- geölter Eichenboden im EG
- große Wohn- Essbereiche
- 3 bodentiefe Duschen
- Solarthermie-Anlage
- Fußbodenheizung
- direkter Zugang zur Garage
- Gas-, Wasser- und Stromzähler für jede Wohnung getrennt
- bezugsfertig

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einem ruhigen und schönen Neubaugebiet in Maisach (S-Bahn) im Landkreis Fürstentfeldbruck.

Vom Haus sind es wenige Gehminuten zur Bushaltestelle sowie zur S-Bahnhaltestelle. Die Fahrtzeit mit der S-Bahn zum Zentrum Münchens beträgt nur ca. 30 Minuten.

Ein Kindergarten ist etwa 100m entfernt, Grund-, Mittel- und Realschule sind fußläufig zu erreichen. Das Gymnasium ist in Fürstenfeldbruck oder Olching.

Einkaufsmöglichkeiten mit mehreren Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Tankstellen, Sparkasse, Gaststätten usw. sind direkt vor Ort.

Der Ort Maisach hat ca. 6.100, die Gesamtgemeinde ca. 14.500 Einwohner, was ein sicheres und angenehmes Leben ermöglicht. Etwa 100 Vereine gestalten in der Gesamtgemeinde das interessante gesellschaftliche Leben in Maisach mit.

Herrliche Rad- und Wanderwege, auch durch naheliegende Wälder, das Freibad in Maisach, Sportanlagen, gemütliche Gaststätten wie z.B. die Brauerei Maisach etc. gewährleisten einen sehr hohen Freizeitwert.

Maisach liegt etwa 3 km von Fürstenfeldbruck und ca. 4 km von Olching entfernt.

Über die naheliegende Bundesstraße B 471 ist der Autobahnanschluss A8 Ausfahrt Dachau/Fürstenfeldbruck sowie nach München sehr gut erreichbar. Die A8 führt zudem nach Augsburg, Ulm und Stuttgart.

Der Ammersee liegt etwa 20 km, der Starnberger See ca. 30 km entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	52,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohn- Esszimmer



EG Wohn- Esszimmer, Küche

Exposé - Galerie



EG Küche



EG 2020 - bewohnt

Exposé - Galerie



EG 2020 - bewohnt



EG: Blick auf Küche u. Flur

Exposé - Galerie



EG 2020 Flur bewohnt



EG Schlafzimmer u. Wohnbereich

Exposé - Galerie



EG: Schlafzimmer



EG Südseite

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Bad mit Massagedüse/ Dusche

Exposé - Galerie



EG Schlaf- oder Kinderzimmer



EG Gäste-WC / Dusche

Exposé - Galerie



Haustüre



OG Balkon

Exposé - Galerie



Gartenausschnitt



OG Wohnen möbliert

Exposé - Galerie



OG: Wohn- Esszimmer

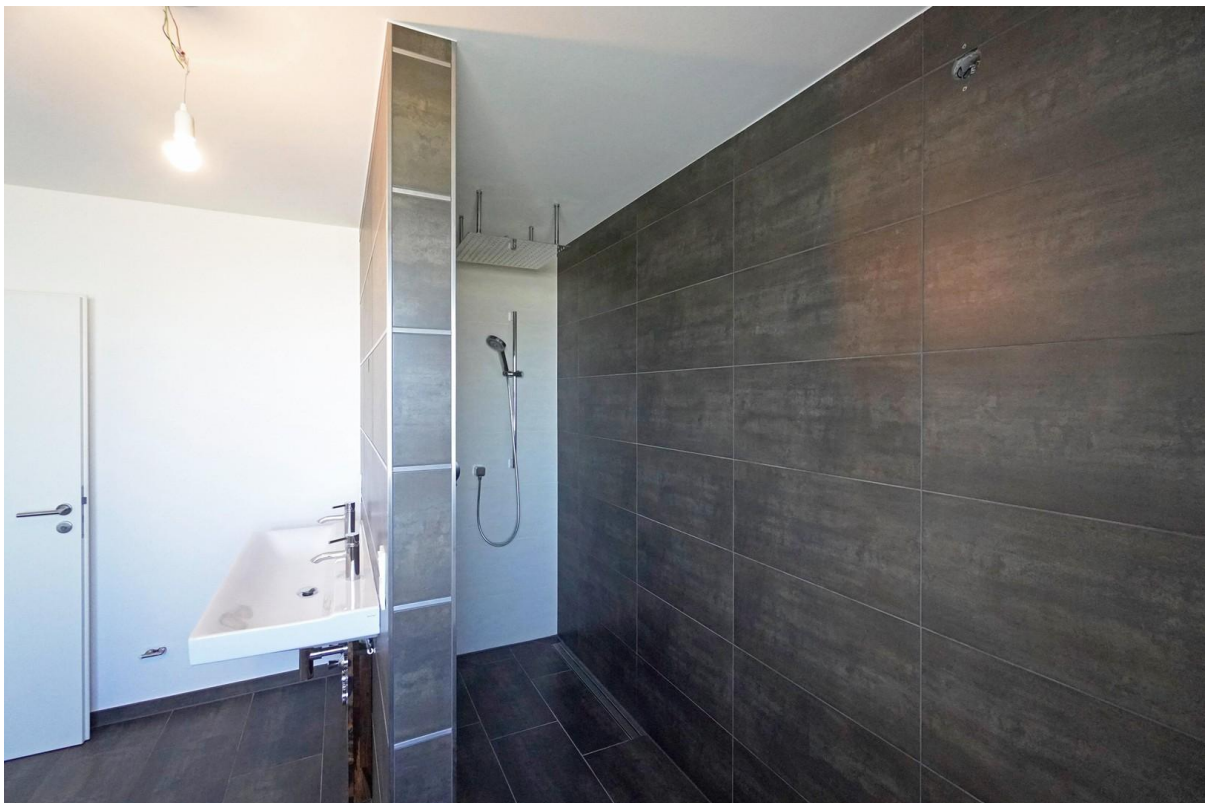


OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Bad



OG Dusche

Exposé - Galerie



OG Gäste-WC



Treppenhaus von oben

Exposé - Galerie



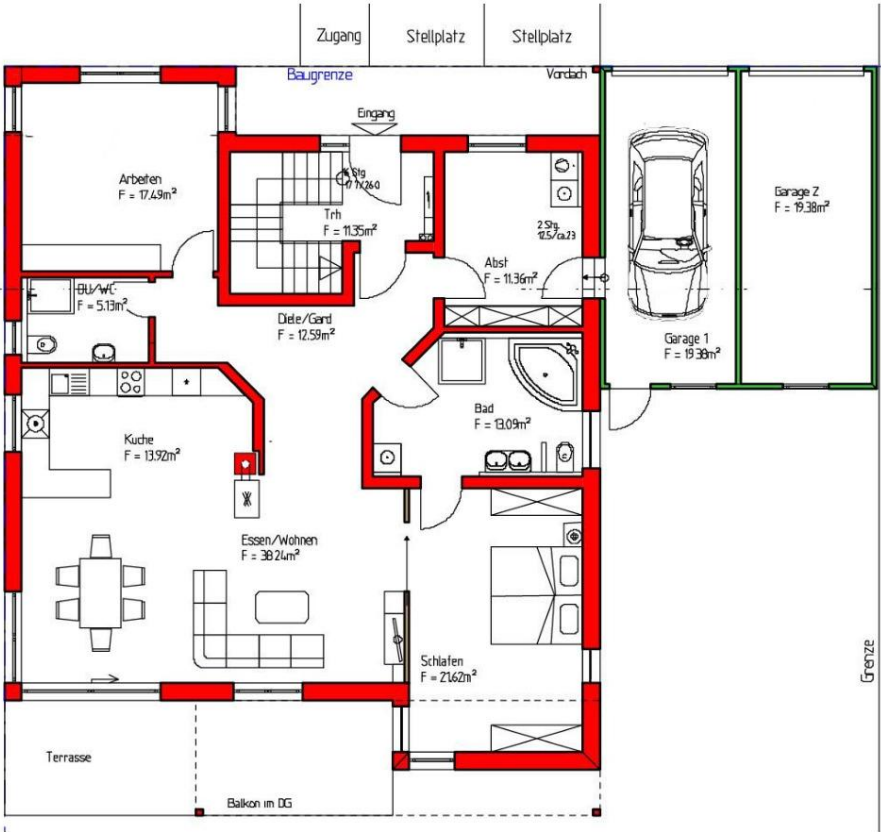
DG: Gästezimmer links

Exposé - Galerie

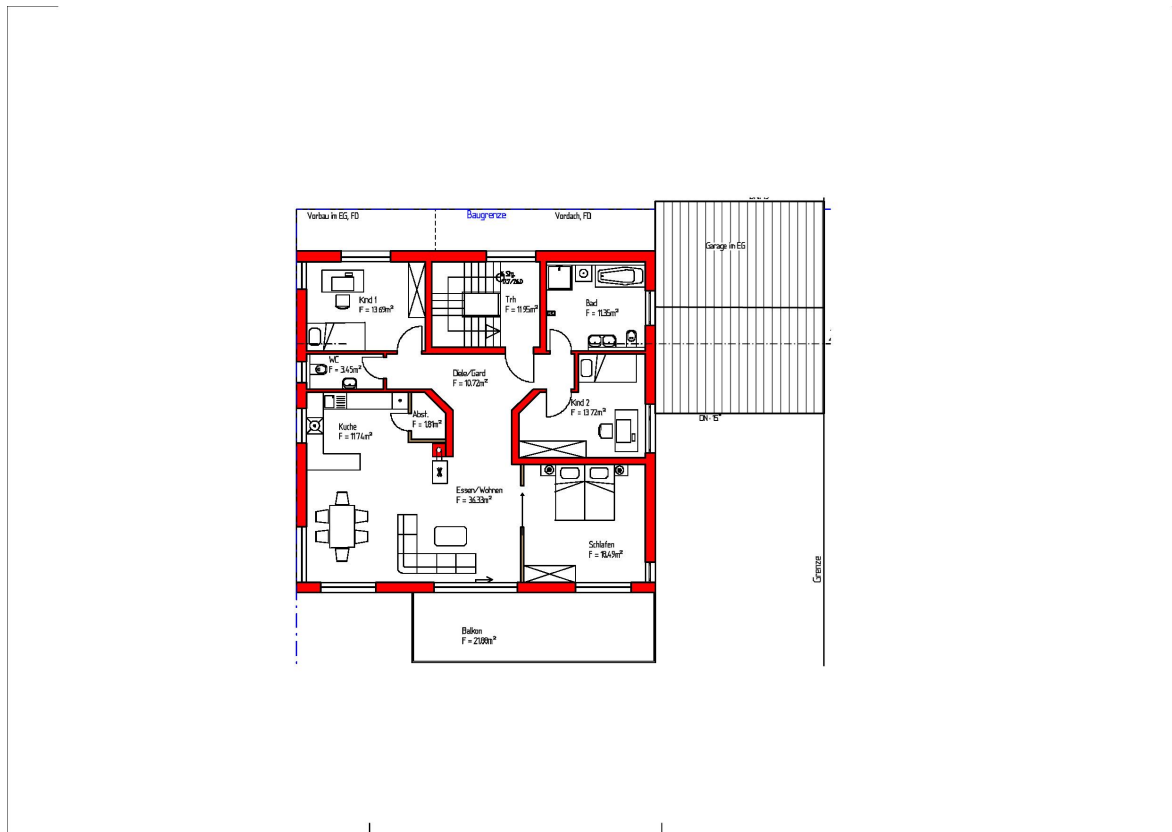


DG Bad / WC

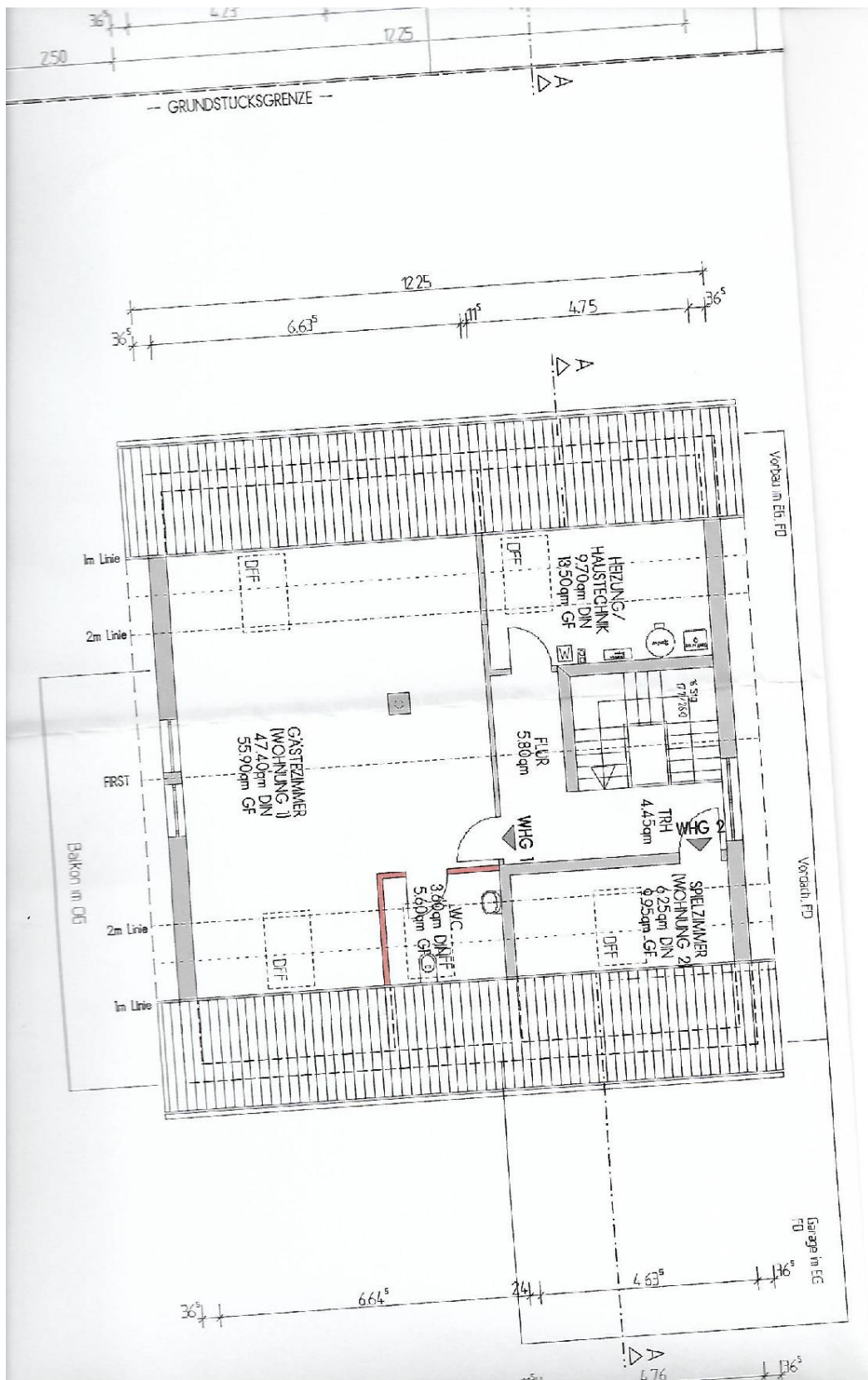
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

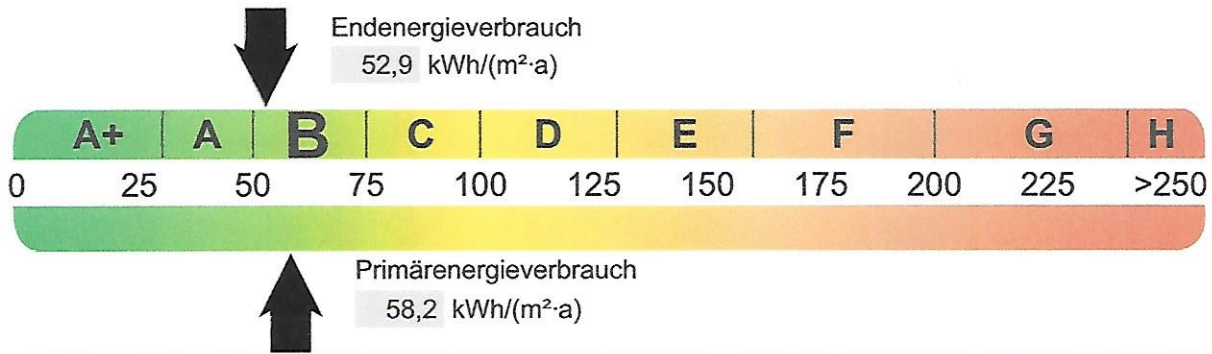
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2024-005303363

3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 13,26 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

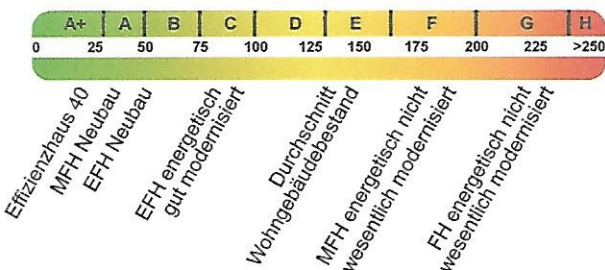


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 52,90 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.07.2023	30.06.2024	Gas	1,1	20 115,0	7 920,0	12 195,0	1,17
01.07.2022	30.06.2023	Gas	1,1	19 232,0	7 920,0	11 312,0	1,07
01.07.2021	30.06.2022	Gas	1,1	20 343,0	7 920,0	12 423,0	1,02

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus