

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Gachenbach

**3-Zi.-Wohnung Gachenbach 122,3 qm 329.000,-**



Objekt-Nr. OM-311982

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **329.000 €**

86565 Gachenbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	122,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	81,40 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	393 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- 3-Zimmer-Erdgeschoß-Wohnung in einem 6-Parteienhaus
- 122,3 qm
- Ortsrandlage
- gehobene Ausstattung
- große Süd-West-Terrasse
- Garten mit Uferzugang
- Modernisierung 2016
- 3 Kellerräume 81,4 qm
- großes Tageslichtbad mit Badewanne
- Echtholzparkett
- inkl. Pkw-Stellplatz
- sofort beziehbar

## Ausstattung

Der ca. 75qm große Garten grenzt unmittelbar an das Ufer der Weilach. 1 kleiner und 2 große Kellerräume mit insgesamt 81,4qm eröffnen viele Möglichkeiten.

Durch den kompletten Umbau des gesamten Gebäudes in 2016 entspricht die Wohnung modernen Baustandards in gehobener Ausstattung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Wohnung befindet sich in 86565 Gachenbach, an der Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Weilach und Sattelberg, in Ortsrandlage direkt am Flüsschen Weilach gelegen, im Landkreis Neuburg-Schobenhhausen. Die Entfernung nach Schrobenhausen beträgt 10km und zur S-Bahn-Endhaltestelle Altomünster (S2 des MVV) 11km. Bis zur B300 sind es nur wenige Minuten.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	143,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich 1

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich 2



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC/Hauswirtschaftsraum



Schlafraum 1

# Exposé - Galerie



Kellerraum 2



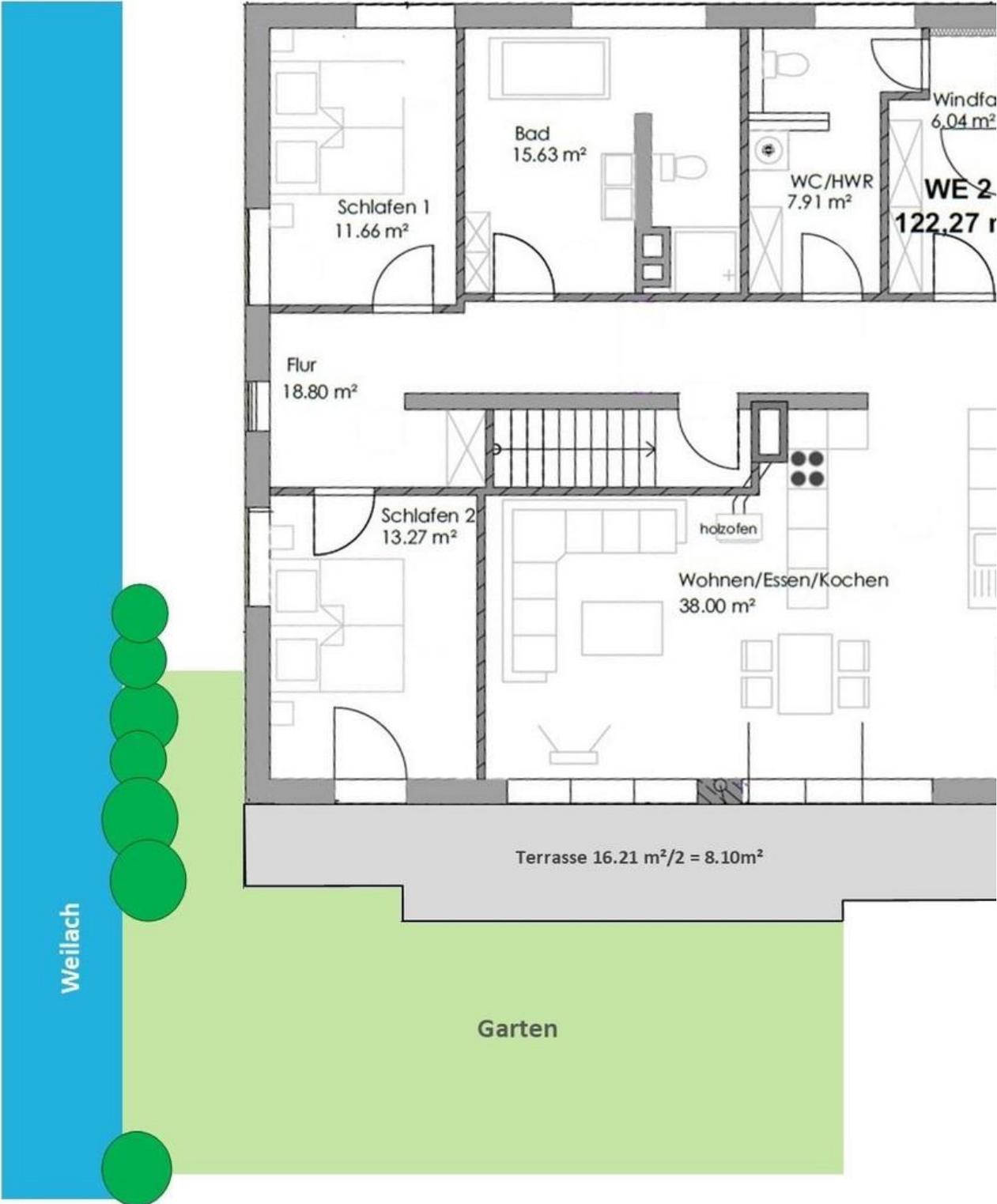
Ortsrandlage

# Exposé - Galerie



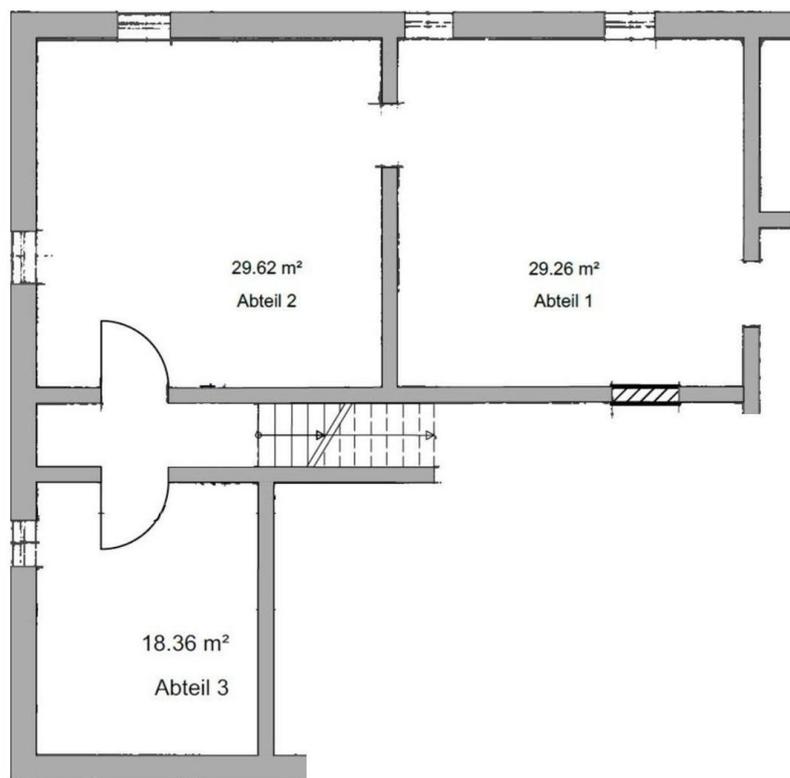
Süd-West-Ansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



86565 Gachenbach an der Weilach:

September 2024

## Große 3-Zimmer-Wohnung, gehobene Ausstattung

- Süd-West-Terrasse
- Garten mit Uferzugang
- 3 Kellerräume ca. 81,4 m<sup>2</sup>
- inkl. Außenstellplatz

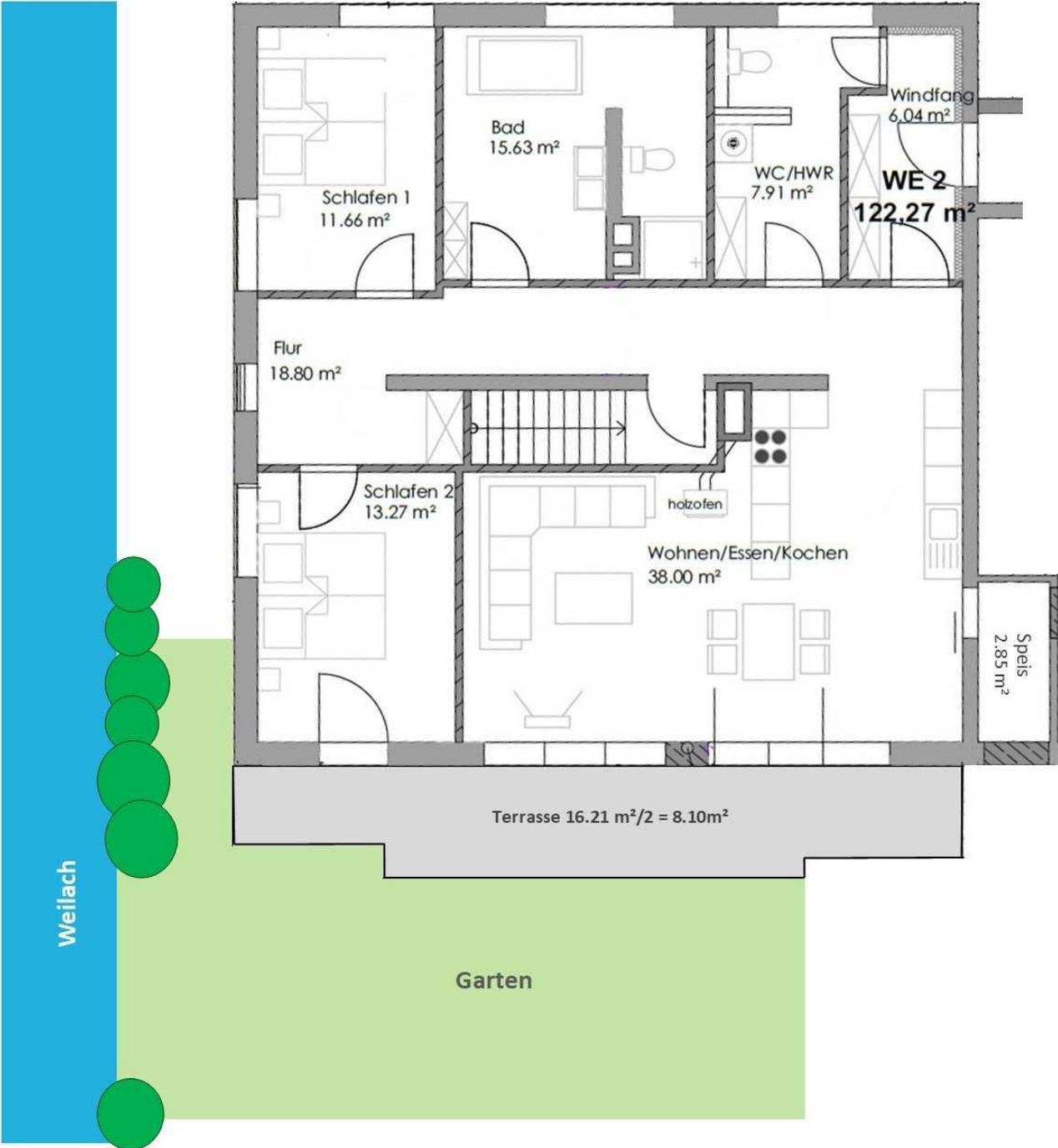
- **122,3 m<sup>2</sup>**
- **€ 329.000,-**
- **provisionsfrei**



- Wohnfläche ca. 122,3 m<sup>2</sup> (DIN 277)
- Erdgeschoss
- Süd-West-Terrasse
- gehobene Ausstattung
- Energieträger: Heizöl
- Endenergiebedarf: 143,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieausweis gültig bis 21.01.2029
- Garten ca. 75 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Weilach
- 1 kleiner, 2 große Kellerräume ca. 81,4 m<sup>2</sup>
- Echtholzparkett Nussbaum
- Hausgeld ca. € 393,-/Monat
- Modernisierung 2016 in Neubauqualität
- inkl. Pkw-Außenstellplatz
- sofort beziehbar



### Grundriss Wohnung 2 (WE2)





## 1) Die Wohnung

Durch den Umbau des Gebäudes im Jahr 2016 aus einem Gewerbeobjekt in ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten entspricht die Wohnung modernen Baustandards ohne asbesthaltige Baustoffe, welche in Deutschland erst seit 1993 verboten sind.

Der Zugang zur Wohnung in den geräumigen Windfang erfolgt von der Straße aus durch einen eigenen Eingang (nicht über das Treppenhaus).

Der Hauswirtschaftsraum mit dem Gäste-WC verfügt über Anschlüsse und reichlich Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner.

Der nach Süd-Westen orientierte Wohn-/Essbereich mit großen Fenstern verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit freistehender Kochinsel. Von hier aus gelangt man in die Speis/Vorratsraum mit Fenster. Zur Ausstattung gehört auch ein großer, hochwertiger Kühlschrank.

Im Wohn-Essbereich befindet sich ein Kaminanschluss für einen Holzofen o.ä. Der Bodenbelag besteht aus Echtholzparkett aus Nussbaumholz. Darunter befindet sich bauartbedingt eine 50cm dicke Isolierschicht. Vom Wohnraum aus gelangt man über zwei Ausgänge auf die Terrasse, welche mit Insektengittern ausgestattet sind. Die Jalousien sind elektrisch betrieben.

Das hochwertig geflieste, geräumige Tageslicht-Badezimmer ist mit einer großen Badewanne, einer ebenerdig zugänglichen Dusche sowie einem Doppelwaschtisch ausgestattet.

Im hinteren Bereich des Flurs, bei den Zugängen zu den Schlafräumen, befindet sich ein großer Einbauschränk. Vom Flur aus führt hinter einer abschließbaren Tür eine eigene Treppe in die zur Wohnung gehörenden Kellerräume.

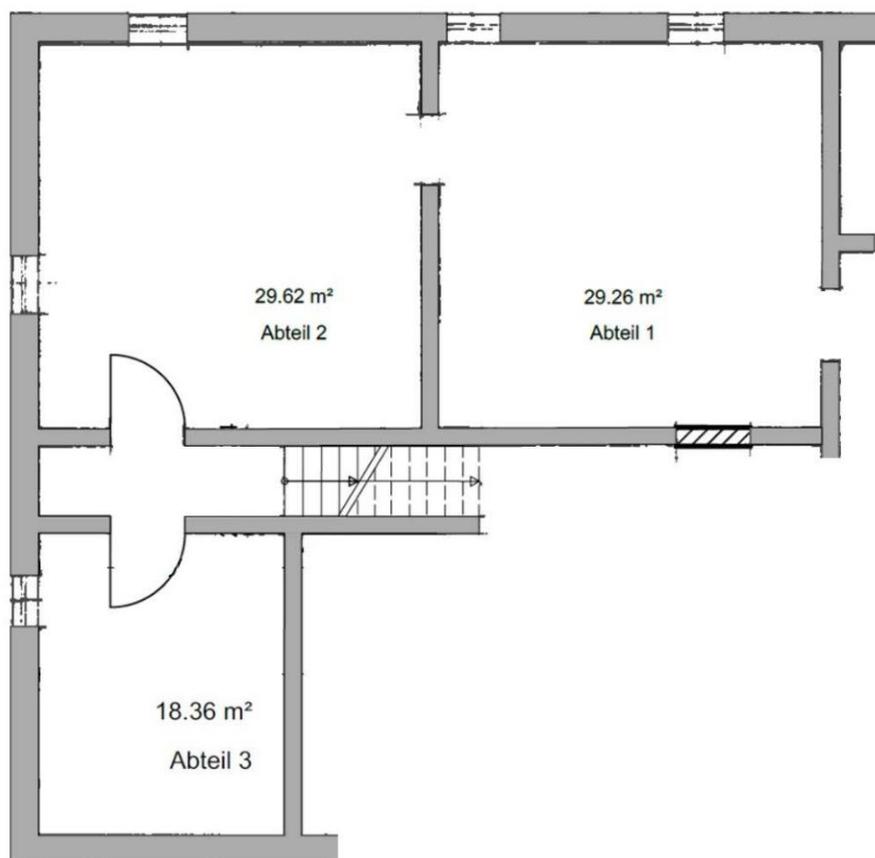
Vom Schlafräum 2 aus gelangt man ebenfalls auf die Terrasse. Auch hier gibt es Insektengitter und eine elektrische Jalousie.



## 2) Der Keller

Der ungewöhnlich große Keller lässt sich vielfältig nutzen, neben Lagerraum beispielsweise als Gästezimmer, Fitnessraum, zum Einbau einer Sauna, aber auch als Hobbyraum, Werkstatt, Atelier oder Ähnliches. Neben dem Direktzugang aus der Wohnung gibt es auch einen abschließbaren Zugang über das Treppenhaus.

### Grundriss Keller zur Wohnung 2





### 3) Terrasse, Garten und Pkw-Stellplatz

Die große Terrasse ist nach Süd-Westen orientiert und erlaubt den Blick über die Weilach und die angrenzenden Felder. Der Garten ist nicht eingezäunt. Die Einzäunung obliegt, falls gewünscht, dem Käufer. Der Garten grenzt im Westen unmittelbar an das Flüsschen Weilach. Damit sind vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bzgl. des direkten Uferzugangs verbunden (Plattform, Pavillion, ect.).

Der Wohnung ist der Pkw-Stellplatz Nr. P4 gem. Aufteilungsplan als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

### 4) Lage und unmittelbare Umgebung

Gachenbach ist ein eher beschaulicher, ruhiger Ort. Die Wohnung liegt an der Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Weilach und Sattelberg. Die Gemeinde mit ca. 2.650 Einwohnern liegt im südlichen Teil des oberbayerischen Landkreises Neuburg-Schrobenhausen, nahe der B300 zwischen Ingolstadt und Augsburg, wodurch eine schnelle Anbindung an die A8 und A9 gegeben ist. Die Entfernung nach Schrobenhausen beträgt ca. 10km, zur S-Bahn-Endhaltestelle Altomünster (S2 des MVV) sind es ca. 11km.

# Exposé 3-Zimmer-Wohnung Gachenbach



## Wohn-/Essbereich





## Badezimmer



## Gäste-WC/Hauswirtschaftsraum



# Exposé 3-Zimmer-Wohnung Gachenbach



## Schlafrum 1



## Schlafrum 2



# Exposé 3-Zimmer-Wohnung Gachenbach



## Kellerraum 2



## Aussenansicht 1



# Exposé 3-Zimmer-Wohnung Gachenbach



## Aussenansicht 2



## Süd-West-Ansicht

