

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hofstetten OT Hagenheim

****Renovierte und ruhige 4,5-Zimmerwohnung in Hagenheim****



Objekt-Nr. **OM-312062**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **396.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Ortlieb

86928 Hofstetten OT Hagenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	146,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das massiv gebaute Haus wurde ca. 1970 in zentraler Lage in Hagenheim errichtet. Im Jahr 1997 erfolgte der Ausbau zu einem 4-Familienhaus, wobei die Dachgeschosswohnung entstand.

Die Wohnung wurde vollständig renoviert. Dabei wurden unter anderem alle Böden, Dachfenster, Sanitär-Armaturen und größtenteils auch die Heizkörper erneuert. Zudem erhielt das Haus eine neue Haus- und Eingangstür.

Im November 2022 wurde die Zentralheizung modernisiert und ein neues Viessmann Öl-Brennwertgerät installiert.

Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss und wird über einen geräumigen Flur betreten, der ausreichend Platz für Schränke bietet und zu allen Räumen führt.

Der großzügige Wohn-/Essbereich ist neben den Heizkörpern zusätzlich mit einem Schwedenofen ausgestattet und bietet zwei Zugänge zum Südbalkon.

Die helle Wohnküche ist mit ca. 24 qm sehr geräumig und verfügt über zwei Fenster. Die hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel ist etwa 2,75 Jahre alt und mit Markengeräten von Miele und AEG ausgestattet. Die Keramik-Arbeitsplatte unterstreicht den gehobenen Standard in der Küche (Neupreis: 20.000 €). Diese kann für 15 TEUR übernommen werden (VHB).

Die Räume und der Flur sind mit Laminatböden versehen. Das Bad, das Gäste-WC und die Küche sind gefliest.

Zur Wohnung gehören zwei Außenstellplätze sowie ein sehr kleiner Gartenanteil (Hüttenanteil).

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Aktuell wird die Wohnung von den Eigentümern selbst bewohnt und ist nicht vermietet. Sie eignet sich somit sowohl für den Eigenbedarf als auch als Kapitalanlage.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Hofstetten mit ca. 1.300 Einwohnern und Hagenheim mit ca. 500 Einwohnern liegen im Landkreis Landsberg am Lech, eingebettet zwischen den Orten Pürgen, Thaining und Finning, und gehören zur Verwaltungsgemeinschaft Pürgen.

Die Grundschule und der Kindergarten befinden sich in Hofstetten. Weiterführende Schulen gibt es in Landsberg. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie ebenfalls in Hofstetten.

Die Autobahn A96 (Anschlussstelle Landsberg Ost) ist etwa 9 km entfernt.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	202,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Esszimmerbereich



Wohnzimmerbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



WC

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss