

# Exposé

## Souterrainwohnung in Weichs

**"Haus im Haus": 4-Zimmer-Wohnung mit neu angelegtem Garten (ca. 200 qm) und PV-Anlage (7,02 kWp)**



Objekt-Nr. OM-317345

**Souterrainwohnung**

Verkauf: **489.000 €**

85258 Weichs  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	177 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

"Haus-im-Haus-Konzept":

Wir verkaufen unsere 4-Zimmer-Eigentumswohnung (EG/UG) mit Garten in Weichs, ohne Maklerprovision für Käufer (Verkauf von Privat).

Inkl. beider Terrassen (Süd/West-Ausrichtung) hat die Wohnung insgesamt ca. 140 qm Wohn- und Nutzfläche.

Die Wohnung kann aufgrund ihrer Größe und ihres Schnitts als "Haus im Haus" angesehen werden.

Der ca. 200 qm Garten wurde neu angelegt, enthält eine Gartenhütte, ein bepflanztes Schotterbeet (Basaltsteine) mit Trittplatten und ein Hochbeet.

Ebenso haben wir letztes Jahr eine Photovoltaik-Anlage installiert (7,02 kWp), die auch für die Stromheizung (Fußbodenheizung) und Wassererwärmung verwendet werden kann. Die Anlage reduziert die Haus- und Heizstromkosten deutlich und ermöglicht über die Einspeisevergütung zusätzliche Einkünfte für den Eigentümer.

Zum Kaufpreis von 489.000 € kommt noch der verpflichtende Kauf der dazugehörigen Duplexgarage über 10.000 € hinzu (gesamt dann 499.000 €).

Auf das gemeinsame Instandhaltungsrücklagenkonto der WEG entfallen ca. 9.000 € Guthaben auf unsere Wohnung, die im Preis bereits inbegriffen sind.

Die Einbauküche und Photovoltaik-Anlage sind im Gesamtpreis ebenfalls enthalten.

EG: Im EG befinden sich der Wohnbereich mit offener Küche und Wintergarten, ein Bad mit Dusche und Badewanne, sowie zwei weitere Zimmer. Im Wohnbereich steht ein gemütlicher Schwedenofen, der mit Holz beheizt wird.

UG: Ein großer Raum, der derzeit als Schlafzimmer genutzt wird, befindet sich im UG, mit Duschbad en Suite. Weitere Räume im UG sind Waschküche für Waschmaschine und Trockner, eine kleine Werkstatt/Abstellraum und ein Hobbykeller, der derzeit als Büro genutzt wird.

Über unserer Wohnung befindet sich eine weitere Wohnung (derzeit vermietet), der o.g. Garten ist notariell aber über Sondereigentum allein unserer Wohnung zugewiesen und gehört somit faktisch nur dem Eigentümer dieser Wohnung.

Bezugsfertigkeit wird ca. Ende April 2025 sein, ggf. auch früher.

Besichtigungen bitte nur mit Finanzierungsbestätigung.

## Ausstattung

- EG: Fliesen, Dielen-Parkett
- UG: Fliesen, Laminat, Kork
- Einbauküche mit anthrazitfarbenen Leisten und Markengeräten von Siemens/Bosch
- Holzdecken
- Holzfenster
- kleiner Wintergarten im Wohnzimmer
- Wasser über Warmwasserboiler in Waschküche (kann mit Photovoltaik betrieben werden)
- In allen Räumen im EG sowie im Flur Edelrauputz
- Fußbodenheizung (Strom)

- Photovoltaik-Anlage auf beiden Dachseiten (4,68 kWp auf der Süd-Ost-Seite, 2,38 kWp auf der Nord-West-Seite), wodurch ein hoher Anteil an PV-Strom über den Tag verteilt selbst genutzt werden kann

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Das monatliche Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage beträgt ca. 177 €, wovon ca. 60 € als Instandhaltungsrücklage auf das gemeinsame WEG-Konto fließen.

In den Abrechnungsjahren 2021 und 2022 bekamen wir aber jeweils ca. 350 € Rückerstattung von der Hausverwaltung pro Jahr.

Zur ungefähren Einschätzung des Strombedarfs für 3-4 Personen: ca. 150 € für Heizstrom, ca. 70 € für Hausstrom (jeweils VOR Inbetriebnahme der PV-Anlage, d.h. mittlerweile deutlich geringer, kann bei Bedarf errechnet werden).

Die Angaben aus dem Energieausweis (Stufe "D") beruhen auf den Angaben der Vorbesitzer aus dem Jahr 2017. Der aktuelle Ausweis ist noch bis 2027 gültig. Er wurde VOR der Inbetriebnahme der PV-Anlage (im Jahr 2023) erstellt und wird deshalb vermutlich, falls ein neuer beantragt werden sollte, nochmals deutlich bessere energetische Endwerte erreichen.

## Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage in Weichs. In der Nachbarschaft befinden sich vorrangig Einfamilienhäuser.

Grund- und Realschule sind nur wenige Hundert Meter entfernt, ebenso ein Supermarkt, ein Bäcker, eine Apotheke, eine Pizzeria, ein Sportgelände, einige Ärzte, die Sparkasse, ein Kindergarten, eine Kita, ein schöner Abenteuerspielplatz, das Rathaus.

In unmittelbarer Umgebung fahren einige Buslinien.

Die S-Bahn-Station Vierkirchen ist 4 ca. km, die S-Bahn-Station Indersdorf ca. 5 km entfernt.

Das Gymnasium Markt Indersdorf ist ebenfalls ca. 5 km entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Süd-West-Gartenansicht mit PV

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich+Wintergarten



Terrasse 1

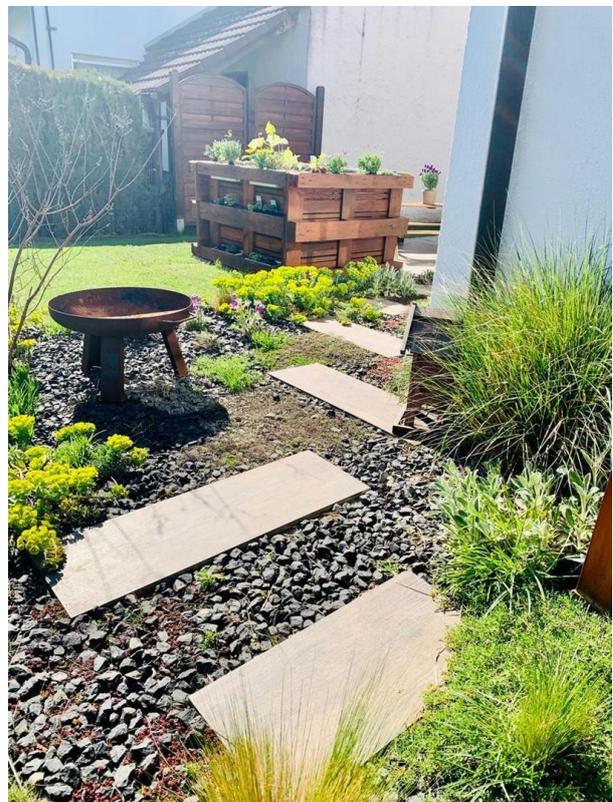
# Exposé - Galerie



Terrasse 1 + Hochbeet



Trittplatten + Wintergarten

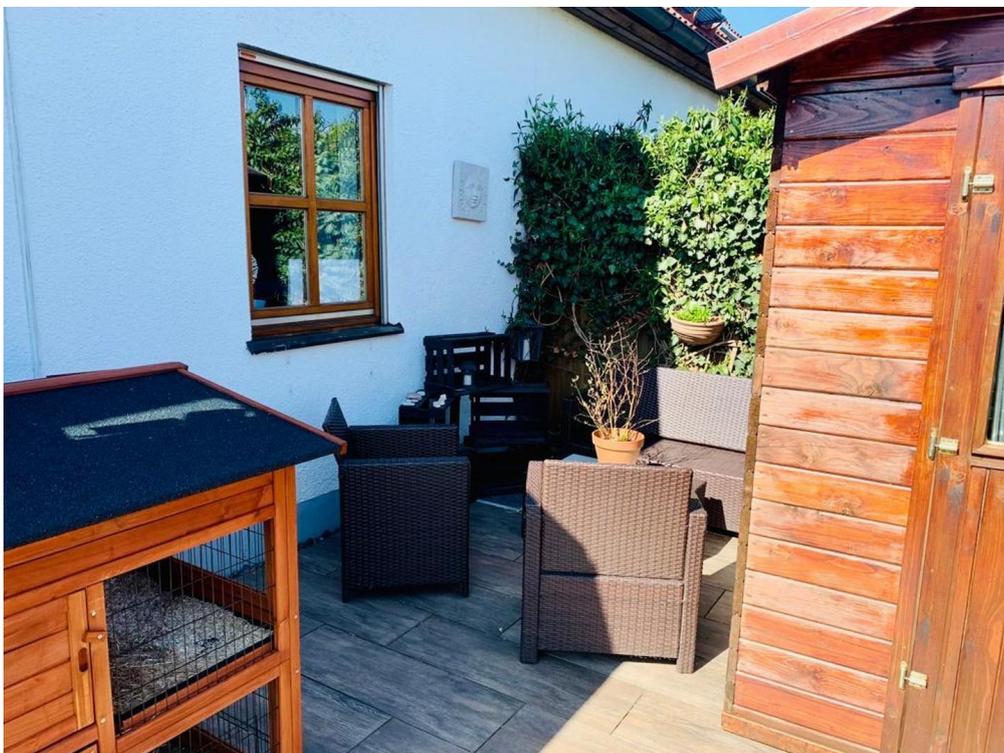


Trittplatten + Feuerschale

# Exposé - Galerie



Trittplatten / Schotterbeet



Terrasse 2 + Gartenhütte

# Exposé - Galerie



Wintergarten + Terrasse 2



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Zimmer 1 EG

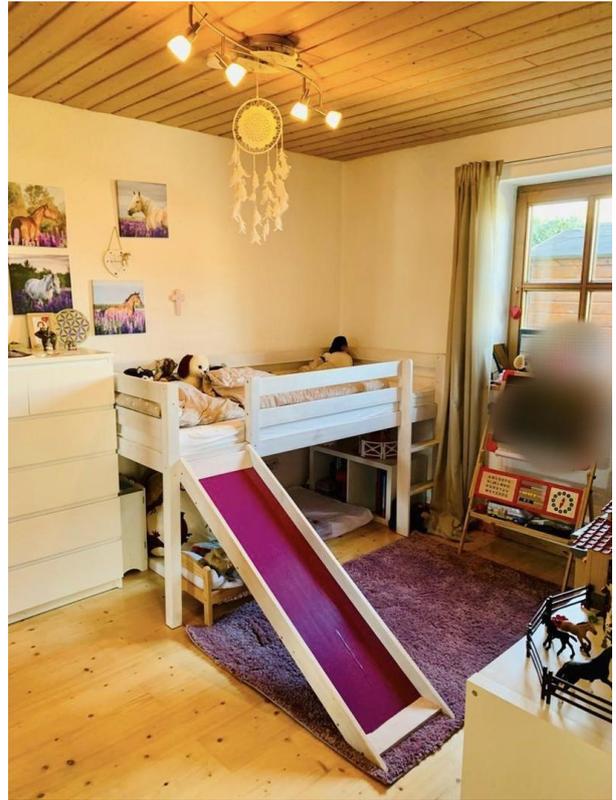


Zimmer 1 EG

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Zimmer 2 EG



Treppe vom EG ins UG

# Exposé - Galerie



Treppe vom EG ins UG



Zimmer 3 UG

# Exposé - Galerie



Büro UG



Duschbad UG