

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Weichering

**Großzügige DHH mit wunderschönem Garten, Garage, Carport und mehr...**



Objekt-Nr. OM-317361

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **649.000 €**

86706 Weichering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	423,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Carports	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte ost-südlich ausgerichtete Doppelhaushälfte die im Jahr 2000 erbaut wurde besticht durch ihre Lage, mit eigener Einfahrt und unverbaubarem Ausblick auf die Felder sowie Waldrand. Im Haus führt eine einladende Diele am Treppenaufgang und Gäste-WC vorbei in ein großzügiges, hell südlich ausgerichteten Wohn- und Essbereich mit herrlichem Blick in den liebevoll angelegten Garten. Ein hochwertiger effizienter Schwedenofen lädt zu gemütlichen romantischen Abenden vor dem Kamin ein. Der lichtdurchflutete Essbereich verbindet den Wohnraum mit der dahinter liegenden Küche. Diese wurde im Jahr 2022 mit neuen Schrankfronten und Elektrogeräten erneuert. Es findet sich ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss, welches aktuell als Büro genutzt wird.

Im OG befindet sich ein schönes Bad, neben dem Schlafzimmer mit Balkon ein Kinderzimmer das aktuell als Yoga- und Entspannungsraum dient sowie ein weiterer Raum mit Zugang zum Balkon der aktuell als Büro genutzt wird. Der Dachspitz ist komplett gedämmt und zum Ausbau vorbereitet. Der Kellerbereich ist gefliest. Ein beheizbarer Waschkraum, ein großer beheizter Hobbyraum und eine Werkstatt liegen gut angeordnet neben dem Heizraum.

Über die große Einfahrt gelangt man zum geschützten Hauseingang welches durch ein großes an die Garage integrierter Carport (2 Fahrzeuge) hervorsteht. Der Weg zum Eingangsbereich wurde mit hochwertigen Pflastersteinen und rutschfesten Fliesen verschönert, der liebevoll angelegte Garten hat zwei „Wohlfühl-Oasen“ südlich ausgerichtet und für die heißen Tage eine nördlich angelegte ruhige „Ecke“. Zur südlich ausgelegten Terrasse gelangt man über einen hellen Granitpflasterweg, vorbei an einer Rundmauer im Ruinenstil, diese verfügt über eine funkgesteuerte hochwertige ca. 3 x 5m große Terrassenüberdachung mit Markise und Glasdach für die Regentage und Winterzeit zusätzlich gibt es ein kleines Wasserspiel eingebettet im Rosengarten. Die geschützte Rückseite des Grundstücks erreicht man über einen neu angelegten schönen hochwertigen Pflasterplattenweg bis zur 3 x 3m großen Glaspergola mit Skyroof welcher sich per Funk beliebig verstellen lässt und so für verschiedene Lichtverhältnisse sorgt. So kann man den weiten Blick über die Felder genießen und laue Sommerabende verbringen. Perfekt zum Grillen und Ausklang des Tages. Zusätzlich gibt es einen Brunnenanschluss der z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden kann. Der hübsch angelegte und eingewachsene Garten mit Hochbeet und Sonneninsel ist eine Augenweide. Zusätzlich gibt es noch einen Holzschuppen der 8 Ster Holz beinhalten kann mit Gartenhäuschen. Die elektrische Garage ist sehr gepflegt und wird als Fahrrad- und Lagerraum genutzt. Der Außenzaun besticht durch seine Granitsäulen und Anthraziten Doppelstabmatten. Auf der Rückseite wurde ebenfalls der Zaun in Doppelstabmattenoptik verbaut um alles sehr pflegeleicht zu gestalten.

## Ausstattung

Die Immobilie verfügt über Kunststofffenster, Balkon mit Milchglasscheiben, beheizbare Kellerräume, Schwedenofen, voll unterkellert, Brunnen für Gartenbewässerung, Pergola, Terrasse mit Glasdach und Markise, Holzhütte, Gartenhütte, Doppelstabmattenzaun, Carport.

Keller: Waschkraum, Werkstatt, Hobbyraum, Stauraum, Heizraum EG: Flur, Gäste-WC, Wohn-Esszimmer, Küche, Büro, Terrasse OG: Flur, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Bad, Schlafzimmer

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

Es wurde in den letzten Jahren ca. 800 Liter Heizöl/Jahr benötigt und ca. 5 Ster Holz für den Schwedenofen.

## **Lage**

Die Nähe zur Landeshauptstadt München (ca. 80 km), Augsburg (ca. 66 km), Neuburg a.d. Donau (ca. 14 km) und Ingolstadt (ca. 14 km) machen diesen Standort nicht nur zu einem idealen Wohnort für Pendler, auch zahlreiche mittelständische Betriebe und Industrieunternehmen bieten interessante Arbeitsplätze.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und verschiedene Freizeitmöglichkeiten bieten einen attraktiven Wohnort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht Ostseite



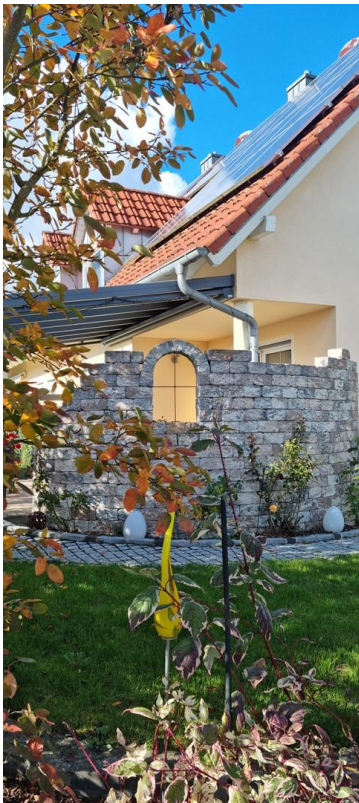
Carport mit Garage



# Exposé - Galerie



Außenansicht Südseite



Steinmauer Terrasse vorne



Einfahrt



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Holzlager und Gartenhütte



# Exposé - Galerie



Garten vorne



Weg Terrasse vorne



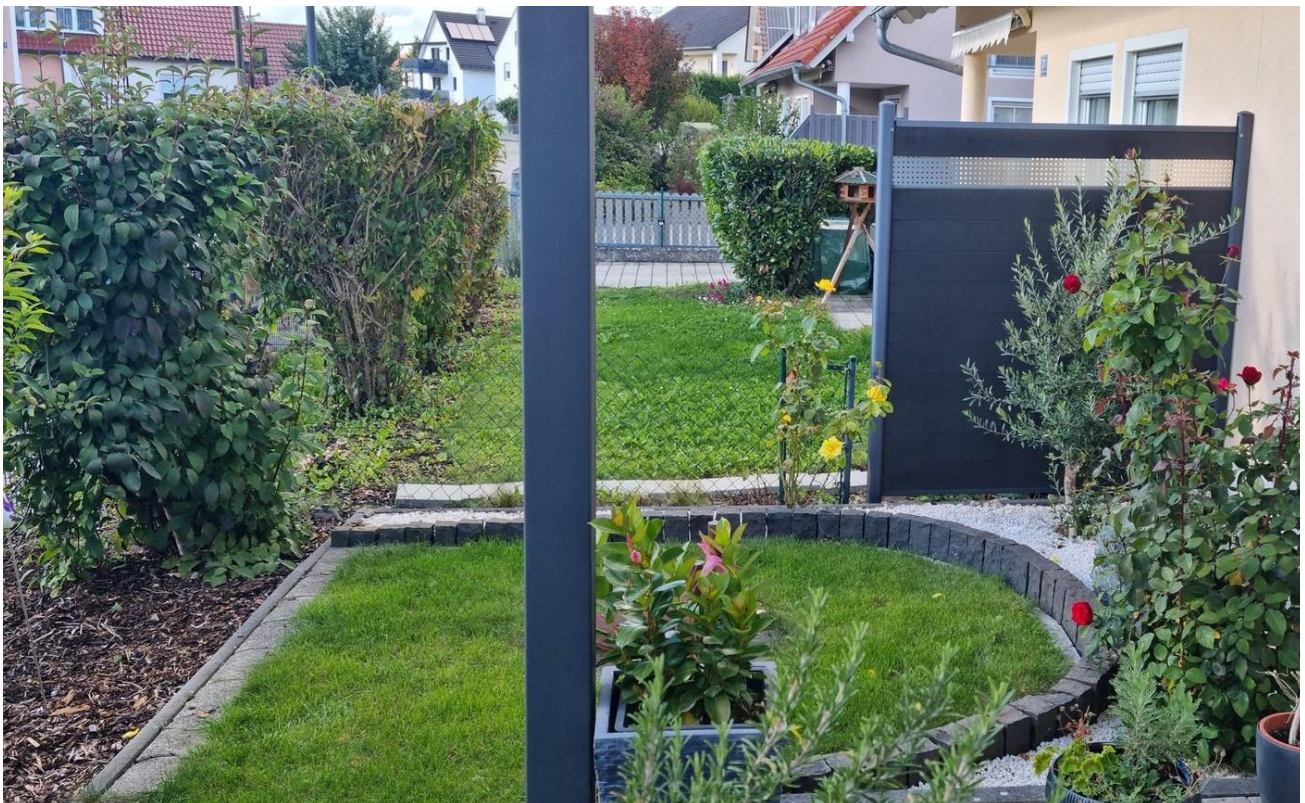
Steinmauer mit Wasserspiel



# Exposé - Galerie



Terrasse vorne



Garten Vorderseite



# Exposé - Galerie



Garten Rückseite



Garten Rückseite



# Exposé - Galerie



Pergola



Eingangsbereich EG



Treppenaufgang OG



# Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Bad OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Keller Gang



Waschküche

# Exposé - Galerie



Waschküche



Keller - Werkstatt/Lagerraum



# Exposé - Galerie

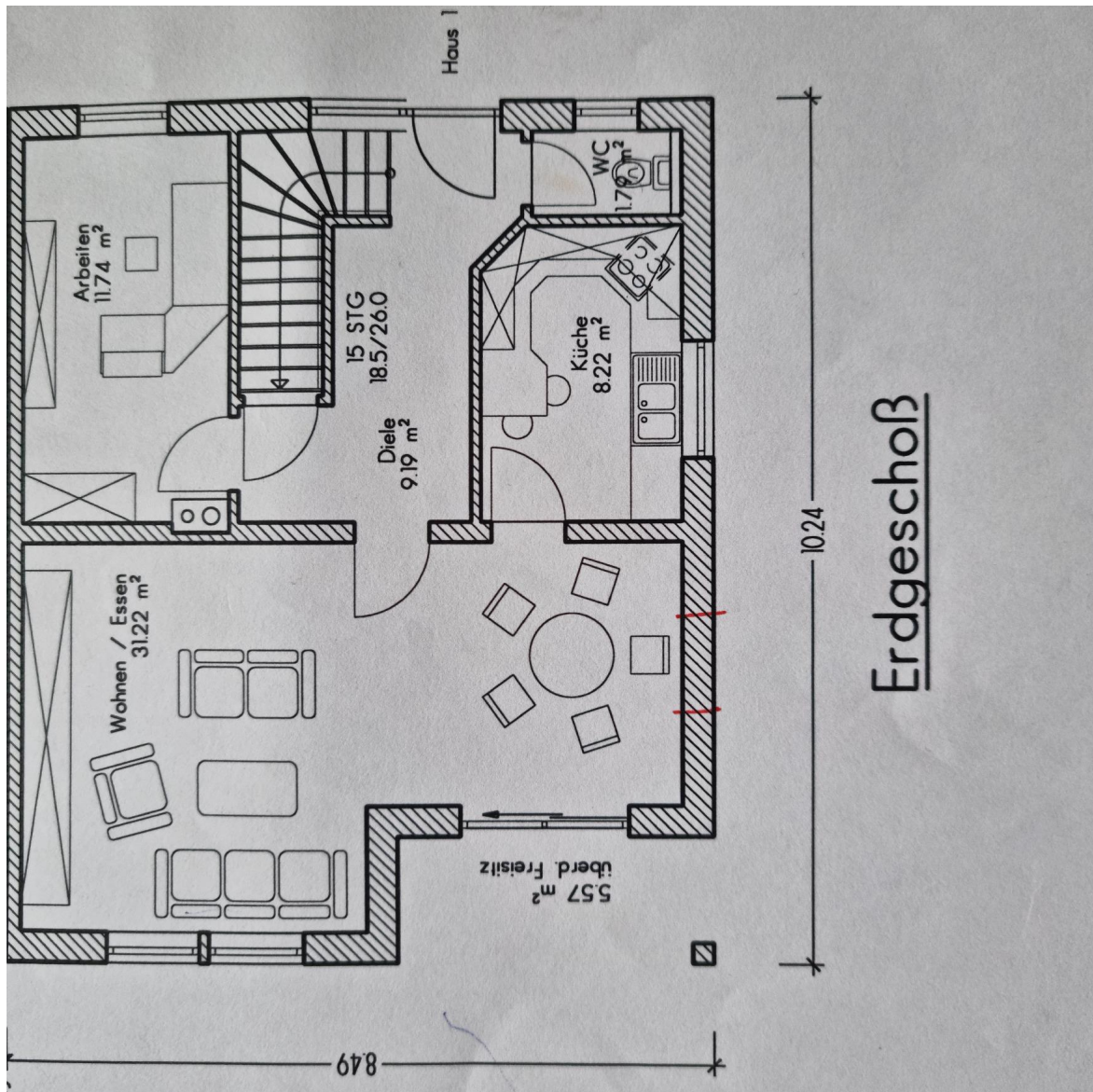


Keller - Hobbyraum



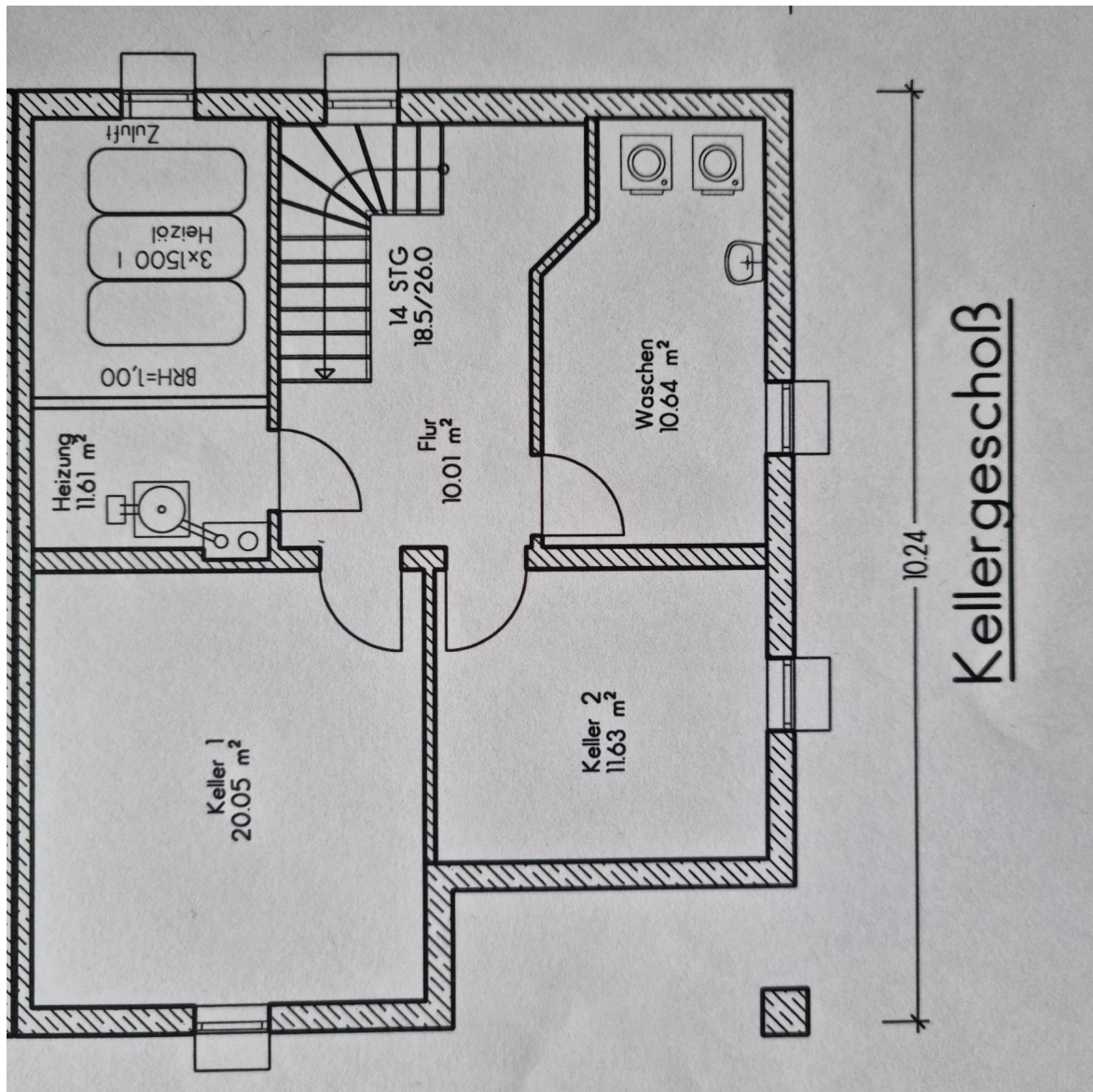
Keller - Hobbyraum

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

