

Exposé

Souterrainwohnung in Wolnzach

PROVISIONSFREI - Lichtdurchflutete Souterrain-Wohnung in Hanglage mit großer Terrasse und Garten



Objekt-Nr. **OM-321988**

Souterrainwohnung

Verkauf: **297.500 €**

Ansprechpartner:
Team 1516 Immobilien

85283 Wolnzach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	62,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete und sehr helle, nach Süden ausgerichtete Wohnung liegt im Souterrain eines Drei-Parteien-Hauses. Aufgrund der Hanglage wirkt sie wie eine Erdgeschosswohnung, da der Zugang zur großen, umlaufenden Terrasse und dem angrenzenden Garten über die Balkontüren im Wohn- und Schlafraum möglich ist.

Der Zutritt zum Gebäude kann direkt auf Erdgeschosshöhe erfolgen. Zusätzlich gibt es aufgrund der Hanglage eine separate Eingangstüre im Bereich des Untergeschosses. Dies erleichtert den Transport von Einkäufen oder beim Einzug, da man nicht durch das gemeinschaftliche Treppenhaus muss, obwohl auch dieses sehr großzügig gestaltet ist.

Die Wohnung eröffnet sich mit einem kleinem Vorraum, welcher als Garderobe bzw. zum Abstellen der Einkäufe oder Ähnlichem genutzt werden kann.

Auf der linken Seite grenzt dann direkt das geflieste Bad an. Es ist modern ausgestattet und bietet neben einem Waschtisch und dem WC eine großzügige Dusche (ca. 1,2 Meter breite) mit verglaster Front. Innerhalb des Bades ist auch die Gastherme (Firma Vaillant) der Wohnung angebracht.

Im Hauptwohnbereich der Wohnung befindet sich die voll ausgestattete Küche, die im Kaufpreis enthalten ist. Sie verfügt über ein Elektrokochfeld mit vier Platten, einen Ofen, eine Kühl- und Gefrierkombination, eine Spülmaschine und eine Dunstabzugshaube mit Abluft nach außen.

Vier Balkontüren im Wohnzimmer (drei nach Süden, eine nach Westen) und eine Balkontür im Schlafzimmer (nach Westen) sorgen für eine helle Atmosphäre in der gesamten Wohnung. Über diese Türen gelangen Sie auch auf die Terrasse und in den eigenen Garten, was zusätzlichen Freiraum schafft.

Im Untergeschoss selbst befindet sich auch der gemeinschaftlich genutzte Waschraum mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner. Da sich dieser Raum auf derselben Etage wie die Wohnung befindet, entfällt das mühsame Tragen der Wäsche nach oben oder unten.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, der aktuell noch nicht überdacht ist - lt. Eigentümer aber überdacht werden kann.

Hinzu kommt ein separater Raum unter der Garage des Nachbarn mit ca. 40 m².

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale zeichnen das Objekt aus:

- Küche mit Elektrokochfeld (4 Platten), Ofen, Kühl-, Gefrierkombination, Spülmaschine und Dunstabzug mit Abluft nach außen
- dezentrale Gasheizung (die Gastherme der Firma Vaillant ist im Bad installiert)
- Fußbodenheizung in allen Räumen (separat per Funksteuerung regelbar)
- Bad (gefliest) mit WC und großer Dusche
- Bodentiefe Fenster/Balkontüren im Wohn- und Schlafzimmer
- Laminatboden im Wohn- und Schlafzimmer
- Wasserenthärtungsanlage
- TV Anschluss via Satellit
- Glasfaseranschluss im Haus (vorbereitet)

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche

Sonstiges

Das derzeit vermietete Objekt steht ab sofort zum Verkauf.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung des Objekts ausschließlich nach vorheriger Absprache und in Begleitung eines unserer Makler möglich ist. Zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner ist das alleinige Besichtigen oder unbefugte Betreten des Hauses untersagt.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt persönlich vorzustellen zu dürfen!

Ihr Team von 1516 Immobilien!

Lage

Das Objekt befindet sich ruhig gelegen in einer Anliegerstraße im Max-Eder-Ring in 85283 Wolnzach (Landkreis Pfaffenhofen).

Entfernungen zu ausgewählten Zielen:

- Autobahnanschluss A93 bei Wolnzach (ca. 0,8 km)
- Einzelhandel Bäckerei & Metzgerei (ca. 0,9 km)
- Apotheke (ca. 1 km)
- Arzt (ca. 2 km)
- Mittelschule (ca. 1,3 km)
- Gymnasium (ca. 2,1 km)
- Einzelhandel EDEKA, etc. (ca. 2 km)
- Ilmtalklinik Pfaffenhofen (ca. 15 km)
- Ingolstadt (ca. 30 km)
- Flughafen München (ca. 43 km)
- München (ca. 55 km)

Der nächste Bahnhof liegt in Rohrbach (ca. 5 km). Von dort aus haben Sie Verbindungen nach Ingolstadt, Nürnberg und München.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Küche



Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafen



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Terrasse Süd



Terrasse West

Exposé - Galerie



Hauseingang UG



Hauseingang UG

Exposé - Galerie



Treppenhaus Gemeinschaft



Aussenansicht Süd

Exposé - Galerie



Aussenansicht Nord



Aussenansicht Ost

Exposé - Galerie



Aussenansicht Süd



Aussenansicht Süd-Ost

Exposé - Galerie



Stellplatz



Waschkeller Gemeinschaft

Exposé - Galerie



Technik



Technik

Exposé - Grundrisse



Grundriss