

Exposé

Terrassenwohnung in Markt Schwaben

**Ideal für Familien & Senioren: 4-Zimmer-Wohnung mit
160 m² Garten und Solaranlage**

Provisionsfrei von Privat



Objekt-Nr. OM-325578

Terrassenwohnung

Verkauf: 749.000 €

Ansprechpartner:
Susanne Kühn

85570 Markt Schwaben
Bayern
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	105,36 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	122,63 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	520 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

/// Perfektes Zuhause für jede Lebensphase \\ \\

Entdecken Sie diese sonnige 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger, familienfreundlicher Lage – ideal für Familien, aber auch perfekt als Alterswohnsitz geeignet. Die Wohnung bietet Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch einen exklusiven Garten zur Alleinnutzung! In unmittelbarer Nähe finden Sie den Bahnhof Markt Schwaben, Kindergärten, Schulen und Supermärkte – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Die 1999 fertiggestellte Wohnung mit ca. 105 m² Wohnfläche liegt im Erdgeschoss und besteht aus drei lichtdurchfluteten Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnzimmer, einer modernen Küche mit Einbauküche, einem stilvollen Badezimmer mit Fenster sowie einem Gäste-WC. Der angrenzende Wintergarten, der an ein Schlafzimmer angrenzt, bietet einen idealen Rückzugsort.

Der ca. 160 m² große Garten mit Süd-/West-Ausrichtung bietet Privatsphäre und wird von einer üppigen Bepflanzung geprägt. Ein Gartenhaus für Ihre Hobbyprojekte rundet das grüne Paradies ab. Eine 2 kWp Solaranlage (Balkonkraftwerk) auf dem Grundstück senkt Ihre Stromkosten und unterstützt den Klimaschutz.

Optional lässt sich der Bereich der Terrasse zu einem zusätzlichen Wintergarten ausbauen (verbrieftes Recht laut Teilungserklärung nach behördlicher Genehmigung).

Top Lage:

Ruhige Sackgassenlage mit exzellenter Anbindung an den Bahnhof, Schulen, Supermärkte und Freizeitmöglichkeiten.

Exklusiver Garten:

Ca. 160 m² Süd-/Westgarten mit Privatsphäre, Gartenhaus und Obstbäumen zur Alleinnutzung – ideal für Familien und Hobbygärtner.

Flexibles Raumkonzept:

Zusätzlicher Wohnraum durch den Ausbau der Terrasse möglich (nach behördlicher Genehmigung).

Modernisierte Ausstattung:

Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten, modernes Bad und Gäste-WC, Fliegenschutzgitter an allen Fenstern.

Nachhaltigkeit:

Solaranlage (Balkonkraftwerk) zur Stromversorgung und Senkung der Energiekosten.

Ausstattung

Wohnzimmer:

Helles, großzügiges Wohnzimmer (ca. 28,5 m²) mit direktem Zugang zum sonnigen Garten (Parkettboden).

Schlafzimmer:

Drei gut geschnittene Schlafzimmer (Parkettboden), davon eines mit Wintergarten und integriertem Schreibtisch – ideal für Homeoffice oder als Lernbereich.

Küche:

Moderne ALNO-Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten (Miele, Siemens, Bosch) und Massivkeramik-Arbeitsplatte (Feinstein-Bodenfliesen).

Bad & Gäste-WC:

Helles Badezimmer mit Eckdusche, Badewanne, Waschtisch und LED-Spiegelschrank (mit Feinstein-Bodenfliesen). Zusätzliches Gäste-WC mit modernen Armaturen .

Garten & Terrasse:

Großer, eingewachsener Garten mit Obstbäumen, Kräuterbeet und Gartenhaus. Überdachte Terrasse mit Platz für gemütliche Stunden.

Tiefgarage & Keller:

Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex), abschließbares Kellerabteil und gemeinschaftliche Abstellräume für Fahrräder.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Umfassende Tiefgaragensanierung im Jahr 2017
- Alle Fenster mit hochwertigen Fliegenschutzgittern (seit 2021)
- Wohnung teilweise barrierefrei.
- Aktuell frisch gestrichen (Alpinaweiß).
- bezugsfertig ab dem 1. Februar 2025
- Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 72,8 kWh/(m²a)
- Verkauf direkt vom Eigentümer – ohne Maklergebühren

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, nur ca. 7 Gehminuten vom Bahnhof Markt Schwaben entfernt. Kindergärten, Schulen, Supermärkte und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar (z.B. Kindergarten/-krippe 170m, Grundschule 800m, Theaterhalle 200m entfernt).

Die sehr gute Anbindung an die S-Bahn (S2) sowie die Nähe zu den Autobahnen A94 und A92 ermöglichen schnelle Verbindungen nach München, Erding und zum Flughafen München.

Markt Schwaben liegt sehr verkehrsgünstig zwischen München und Erding wodurch man in kürzester Zeit sowohl in der Münchener Innenstadt, den Voralpen als auch am Flughafen München sein kann. Die Marktgemeinde bietet zwei Grün- und Parkanlagen sowie Schulen (Grundschule, Mittelschule, Realschule und Gymnasium). Zudem ist Markt Schwaben umgeben von Wäldern, die zu ausgiebigen Spaziergängen und Fahrradtouren einladen sowie der vielen Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten (Schwimmbad, Badeweiher, Sportvereine, Restaurants, Cafés, Bibliothek und die alljährlichen Weiherspiele) in direkter Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Garten im Sondernutzungsrecht

Exposé - Galerie



Garten im Sondernutzungsrecht



Garten im Sondernutzungsrecht

Exposé - Galerie



Garten im Sondernutzungsrecht



Garten im Sondernutzungsrecht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich



Wohnzimmer mit Essbereich

Exposé - Galerie



Eltern



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Diele



Diele

Exposé - Galerie



Spielplatz angrenzend



Fußgängerweg angrenzend

Exposé - Galerie



Weg zum Hauseingang



Wasch-/Trockenraum

Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz

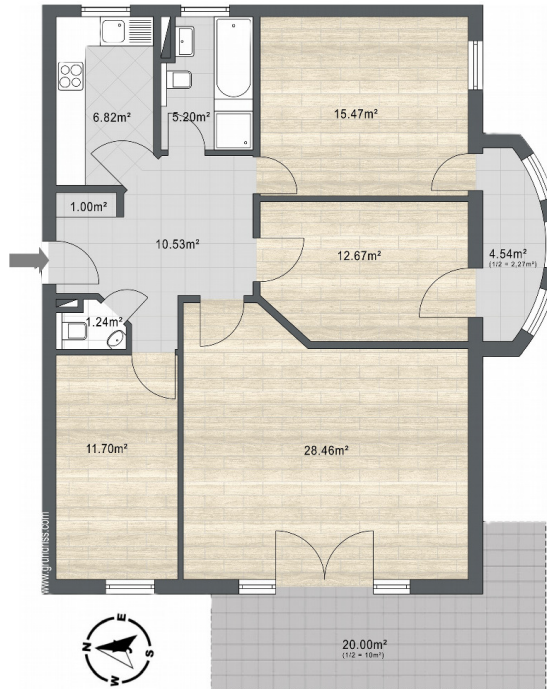
Grundrissplan – WHG 1 EG links



Wohnung Nr. 1 Erdgeschoss	Fläche m²	Bodenbelag
Wohnzimmer	28,46	Buche Parkett
Eltern	15,47	Buche Parkett
Kinderzimmer 1	12,67	Buche Parkett
Wintergarten 4,54m² (½)	2,27	Feinstein-Fliesen
Kinderzimmer 2	11,70	Buche Parkett
Küche	6,82	Feinstein-Fliesen
Badezimmer	5,20	Feinstein-Fliesen
Diele mit Abstellbereich	11,53	Feinstein-Fliesen
Gäste-WC	1,24	Fliesen (weiß)
Terrasse 20m² (½)	10,00	Porphyrr Polygonal-Platten
Gesamt Wohnfläche m²	105,36	

Exposé - Grundrisse

Grundrissplan – WHG 1 EG links



Wohnung Nr. 1 Erdgeschoss	Fläche m²	Bodenbelag
Wohnzimmer	28,46	Buche Parkett
Eltern	15,47	Buche Parkett
Kinderzimmer 1	12,67	Buche Parkett
Wintergarten 4,54m² (½)	2,27	Feinstein-Fliesen
Kinderzimmer 2	11,70	Buche Parkett
Küche	6,82	Feinstein-Fliesen
Badezimmer	5,20	Feinstein-Fliesen
Diele mit Abstellbereich	11,53	Feinstein-Fliesen
Gäste-WC	1,24	Fliesen (weiß)
Terrasse 20m² (½)	10,00	Porphyr Polygonal-Platten
Gesamt Wohnfläche m²	105,36	