

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Mauern

**Schönes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen in ruhiger Lage in Mauern Lkr. Freising**



Objekt-Nr. OM-326142

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:  
Roland Köppl

85419 Mauern  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	417,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	188,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hervorragend vermietetes und gepflegtes Dreifamilienhaus (Kaltmiete 19.620,-€ p.a.) in einer ruhigen und begehrten Wohngegend von Mauern im Landkreis Freising.

Dieses charmante Objekt bietet nicht nur eine solide Bausubstanz, sondern auch eine ausgezeichnete Rendite – ideal für Anleger, die auf langfristige Wertsteigerung und stabile Mieteinnahmen setzen.

Das 1979 erbaute Haus, dessen Dachgeschoss 1993 ausgebaut wurde, erstreckt sich über drei Etagen mit insgesamt 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von 417 m<sup>2</sup>.

Die drei Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen:

- Erdgeschoss (69,3 m<sup>2</sup>): Mit einer großzügigen Terrasse und direktem Zugang zum idyllischen Garten bietet diese Wohnung höchsten Wohnkomfort. Eine Einzelgarage ist ebenfalls enthalten.
- Obergeschoss (66,0 m<sup>2</sup>): Ein einladender Balkon mit Blick ins Grüne und eine Einzelgarage machen diese Einheit besonders attraktiv.
- Dachgeschoss (52,7 m<sup>2</sup>): Auch hier erwartet Sie ein großer Balkon, der zum Entspannen einlädt. Ein privater Stellplatz vor dem Haus gehört zur Wohnung.

Zusätzlich bietet jede Wohnung einen abgeschlossenen Kellerraum mit Massivwänden, der reichlich Stauraum schafft.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Solide Bauweise und gepflegter Zustand des Hauses
- Attraktive Lage
- Harmonisches Mietverhältnis sowohl unter den Mietern als auch zum Vermieter
- Zusätzlicher Stauraum durch abgeschlossene Kellerräume
- Großzügige Außenflächen
- Nachhaltige Kapitalanlage mit stabilen Einnahmen

## Ausstattung

Das Haus ist sehr gepflegt und wurde regelmäßig instandgehalten. Im Jahr 2020 wurden hochwertige Kunststofffenster installiert, um die Wärmedämmung zu verbessern. Zudem wurden die Bäder im Erd- und Dachgeschoss zwischenzeitlich erneuert.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Die Lage ermöglicht kurze Wege zu den nächsten relevanten Adressen:

Kindergarten: ca. 400m

Grundschule: ca. 750m

Bank: ca. 250m

Supermarkt inkl Tchibo: ca. 500m

Metzgerei: ca. 650m

u.v.m.

In 6km befindet sich das Ortszentrum von Moosburg und in 29km sind Sie am Flughafen München (Fluglärm ist kein Thema, da Mauern idR nicht überflogen wird).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie

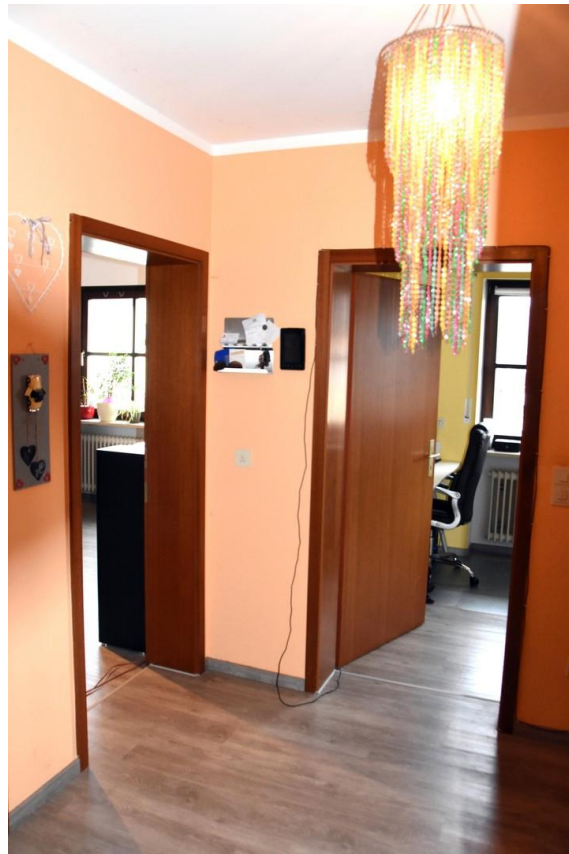


Küche OG



Küche OG

# Exposé - Galerie

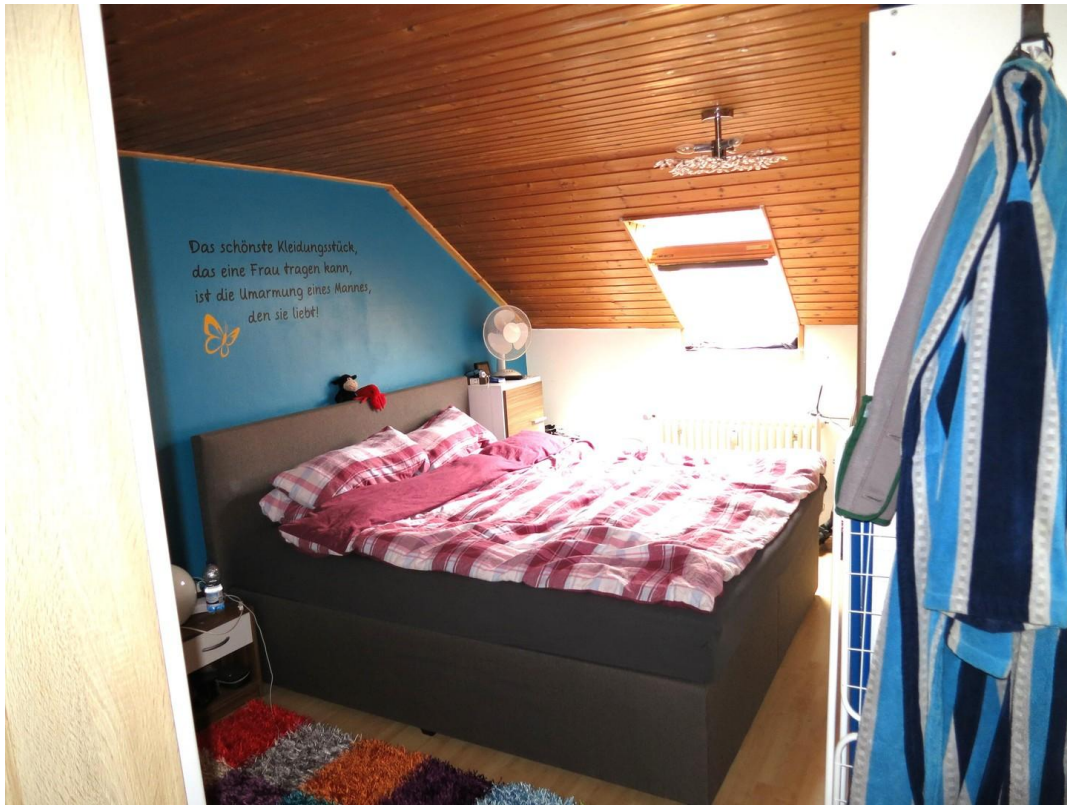


Flur OG



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Küche DG



# Exposé - Galerie



Küche DG



Bad DG

# Exposé - Grundrisse

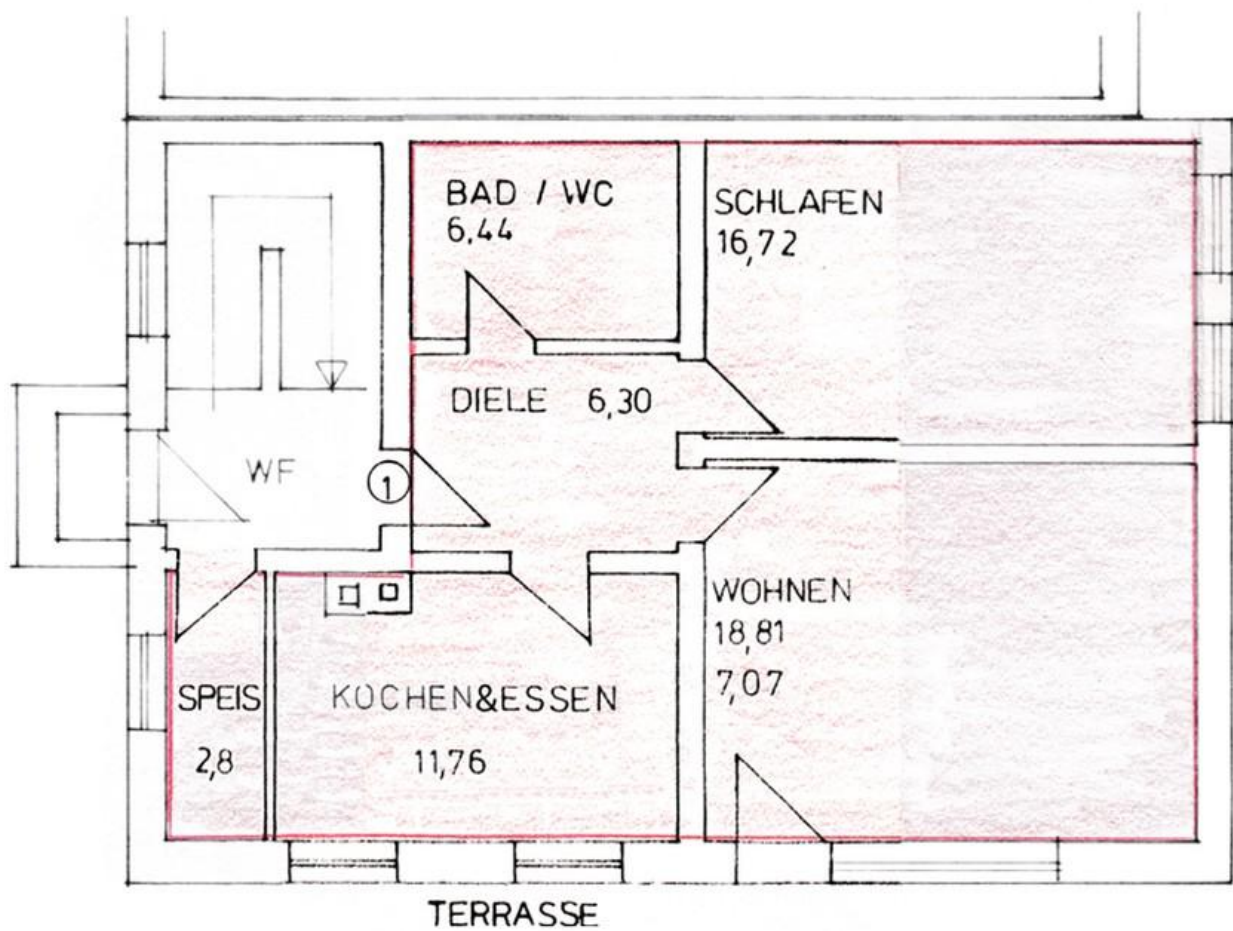


Plan Außenansicht Ost

# Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS

WHG. NR. 1

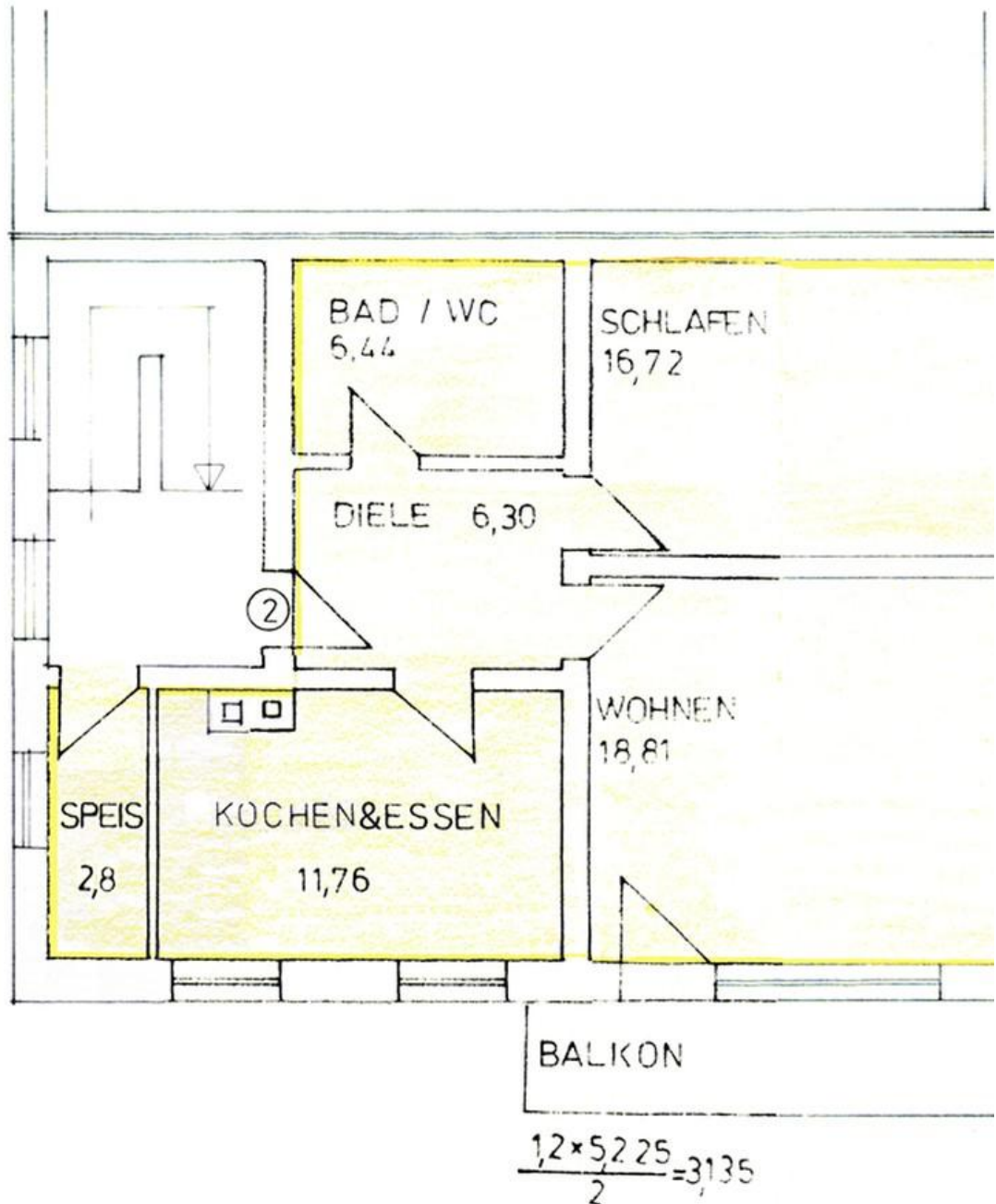


Plan Grundriss EG (Wohnung 1)

# Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS

WHG. NR. 2

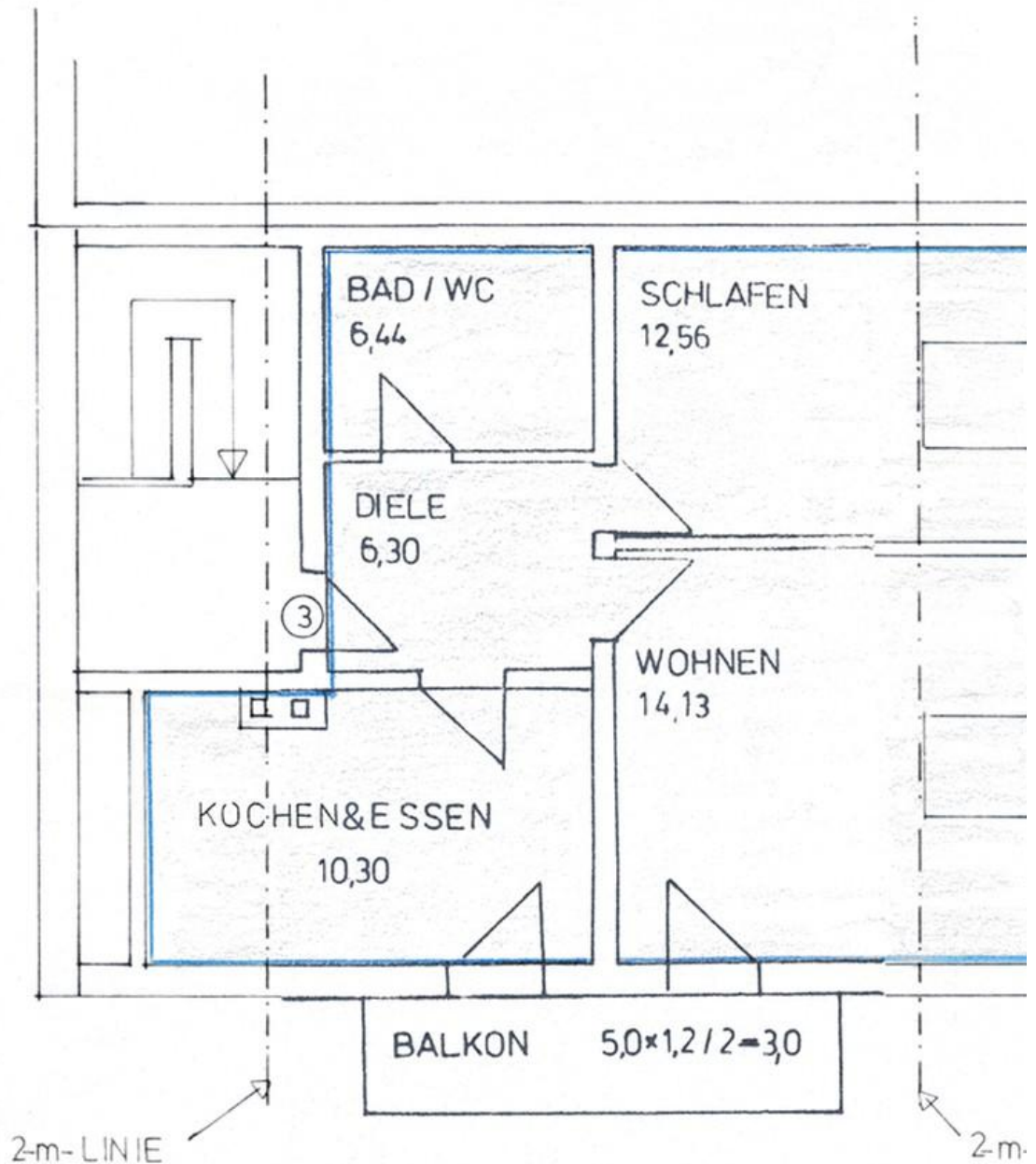


Plan Grundriss OG (Wohnung 2)

# Exposé - Grundrisse

DACHGESCHOSS

WHG. NR. 3



Plan Grundriss DG (Wohnung 3)

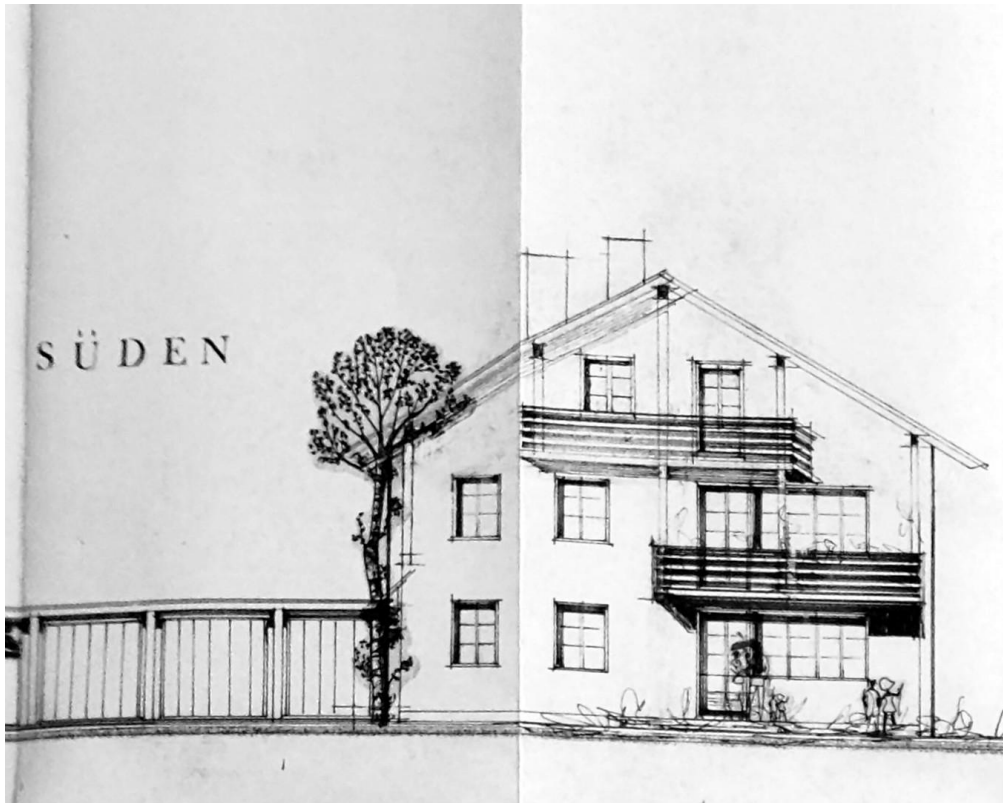
# Exposé - Grundrisse

GARAGEN/STELLPLATZ /GARTEN

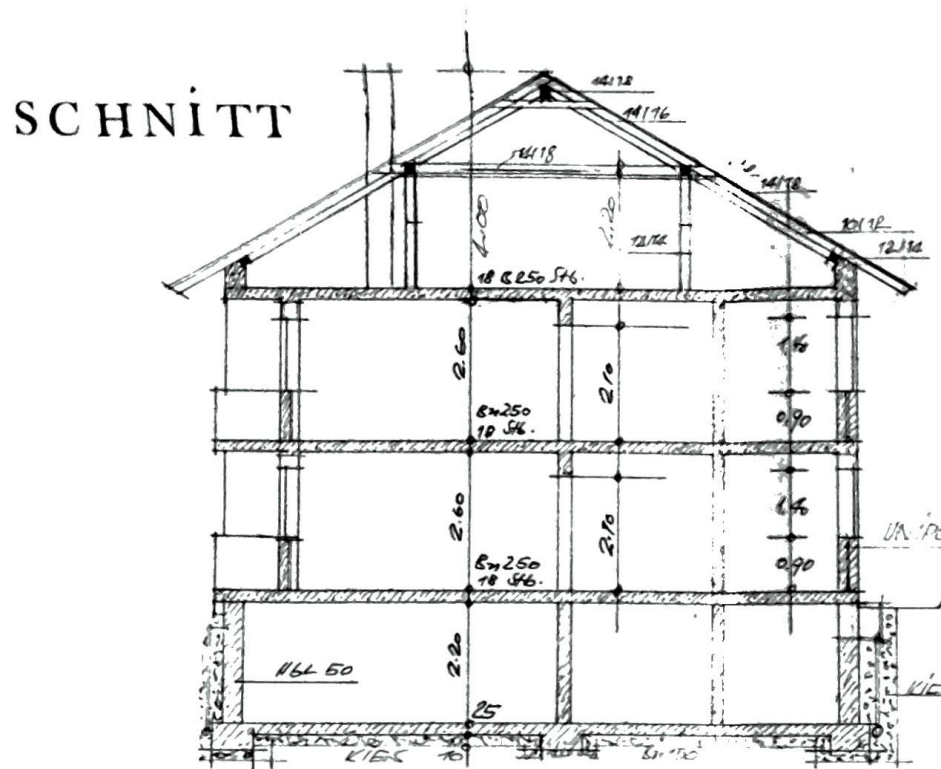


Aufteilung Grundstück

# Exposé - Grundrisse



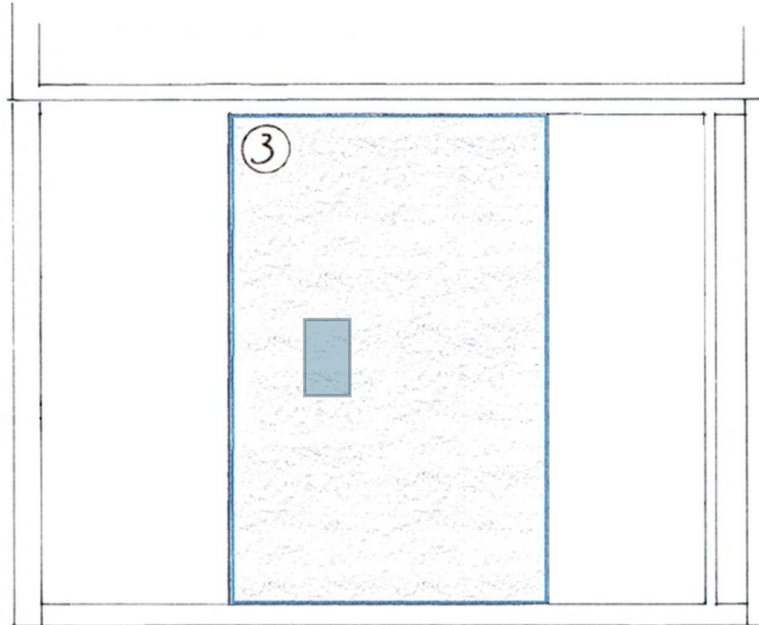
Plan Außenansicht Süd



Plan Schnitt (Sicht aus Süd)

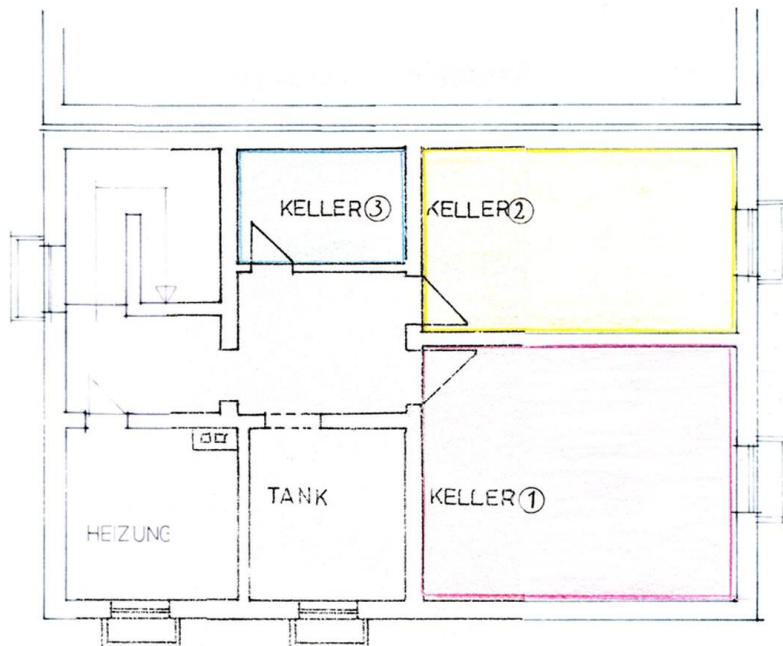
# Exposé - Grundrisse

DACHSPITZ:



Plan Dachspitz (zu Whg. 3)

KELLER:



Plan Keller