

86565 Gachenbach:

September 2024

## Traumwohnsitz: exklusive Erdgeschosswohnung mit Garten

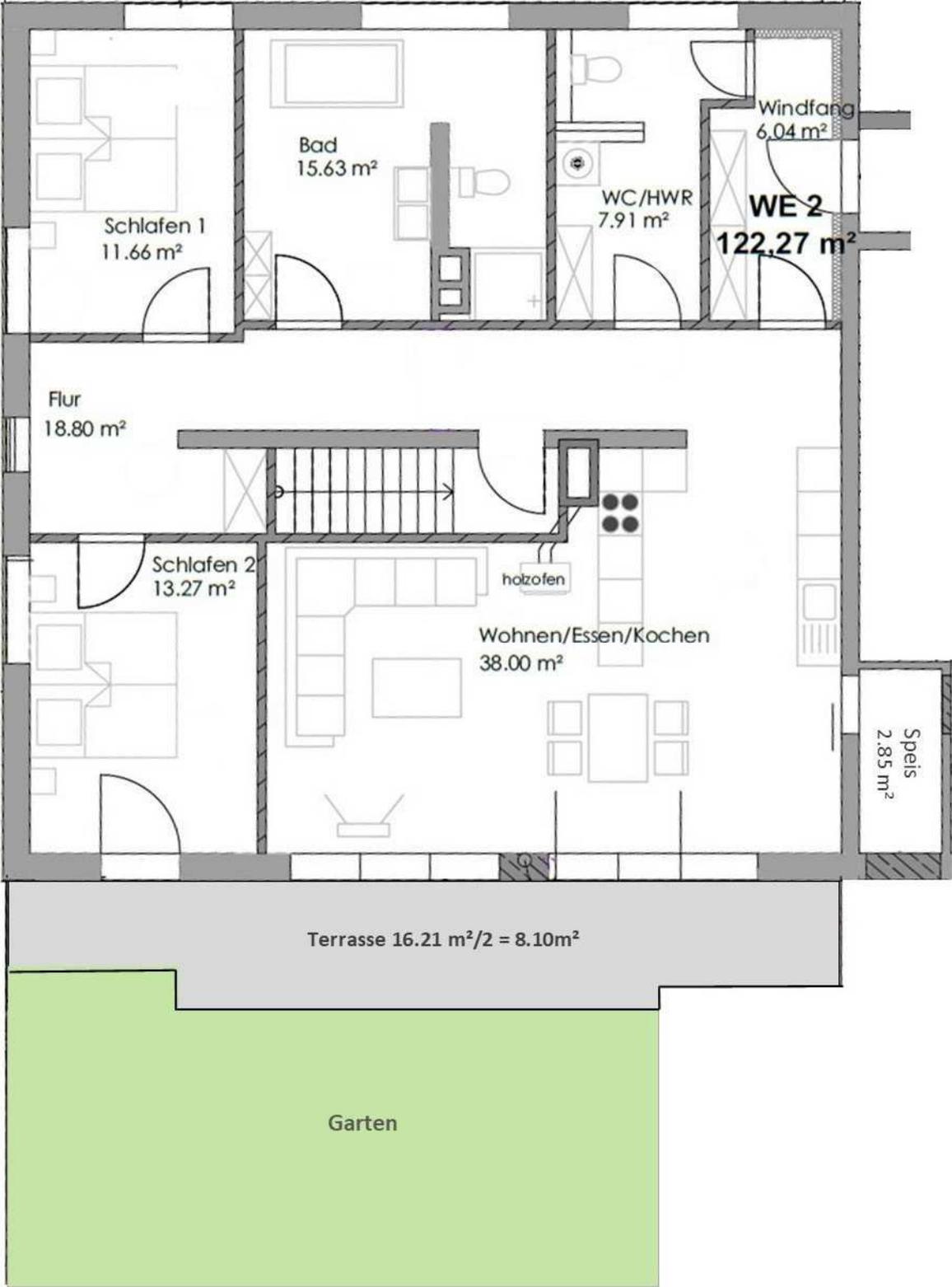
- 3 Zimmer, ca. 122,3 m<sup>2</sup>
- große Süd-West-Terrasse
- Garten ca. 75 m<sup>2</sup>
- 3 Kellerräume ca. 81,4 m<sup>2</sup>
- inkl. Außenstellplatz

- VHB € 329.000,-
- provisionsfrei



- Wohnfläche ca. 122,3 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss, Ortsrandlage
- Süd-West-Terrasse, ca. 16m<sup>2</sup>
- gehobene, hochwertige Ausstattung
- Energieträger: Heizöl
- Endenergiebedarf: 143,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieausweis gültig bis 21.01.2029
- Garten ca. 75 m<sup>2</sup>
- 1 kleiner, 2 große Kellerräume, ca. 81,4 m<sup>2</sup>
- Echtholzparkett Nussbaum
- Hausgeld ca. € 393,-/Monat
- Modernisierung 2016 in Neubauqualität
- inkl. Pkw-Außenstellplatz
- Angebot ohne Makler

# Exposé 3-Zimmer-Wohnung Gachenbach



Grundriss Wohnung

## 1) Die Wohnung

Durch den Umbau des Gebäudes im Jahr 2016 aus einem Gewerbeobjekt in ein Mehrfamilienhaus mit 6 modernen, hochwertigen Wohneinheiten entspricht die Wohnung modernen Baustandards ohne asbesthaltige Baustoffe, welche in Deutschland erst seit 1993 verboten sind.

Der Zugang zur Wohnung in den geräumigen Windfang erfolgt von der Straße aus durch einen eigenen Eingang (nicht über das Treppenhaus).

Das große Gäste-WC ist als kombinierter Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner konzipiert.

Der lichtdurchflutete, nach Süd-Westen orientierte Wohn-/Essbereich mit großzügigen Fensterflächen verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit freistehender Kochinsel. Von hier aus gelangt man in die Speis/Vorratsraum mit Fenster. Zur Ausstattung gehört auch ein großer, hochwertiger Kühlschrank.

Im Wohn-Essbereich befindet sich ein Kaminanschluss für einen Holzofen o.ä. Der Bodenbelag besteht aus Echtholzparkett aus Nussbaumholz. Darunter befindet sich bauartbedingt eine 50cm dicke Isolierschicht. Vom Wohnraum aus gelangt man über zwei mit Insektengittern ausgestattete Ausgänge auf die große Terrasse. Die Jalousien sind elektrisch betrieben. Die Fernsehprogramme werden über eine Satellitenanlage bereitgestellt. Eine Anbindung an das Glasfasernetz wird betreiberseitig derzeit umgesetzt.

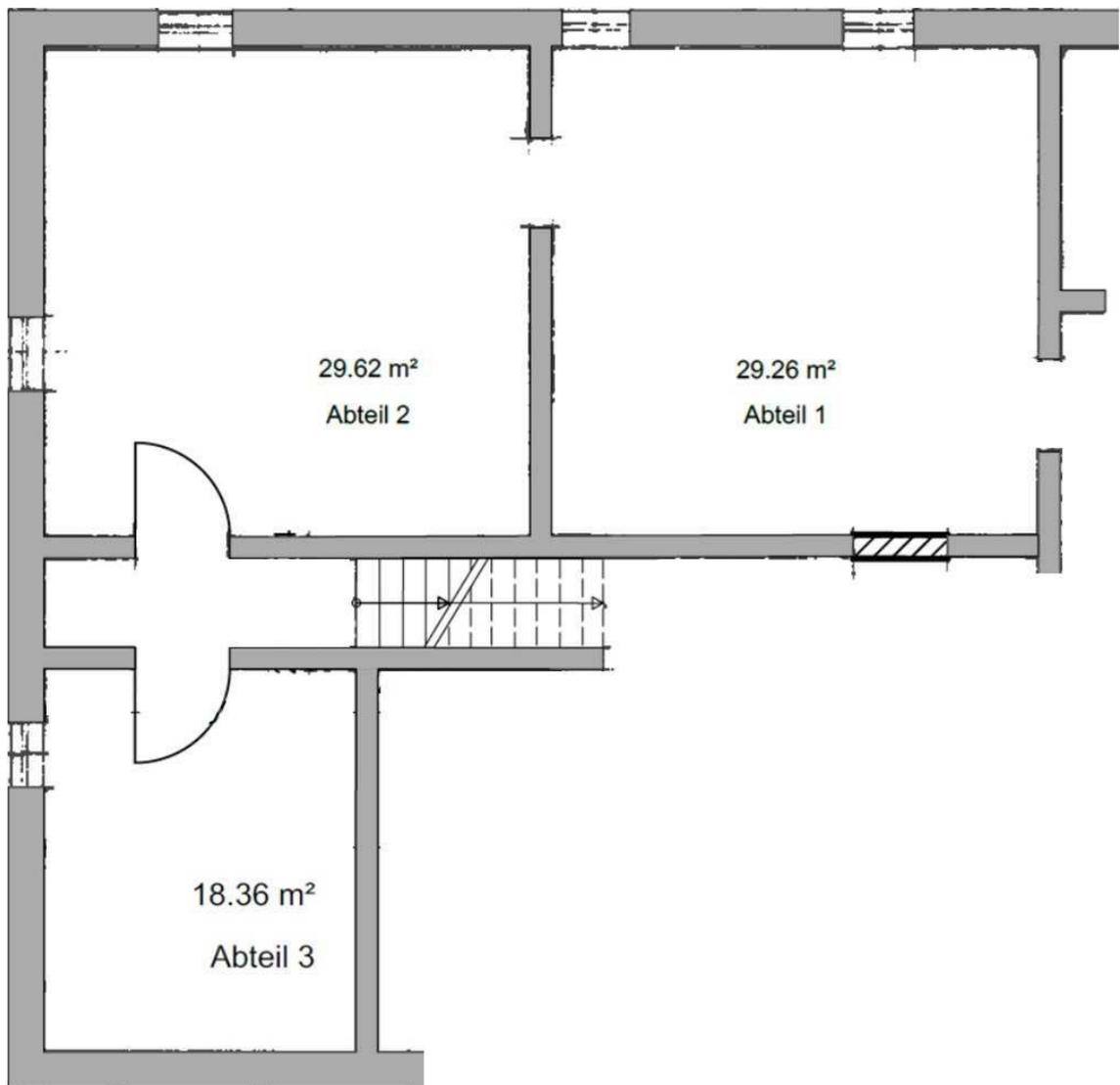
Das hochwertig geflieste, geräumige Tageslicht-Badezimmer ist mit einer großen Badewanne, einer barrierefrei zugänglichen Dusche sowie einem Doppelwaschtisch ausgestattet.

Im hinteren Bereich des Flurs, bei den Zugängen zu den Schlafräumen, befindet sich ein großer Einbauschränk. Vom Flur aus führt hinter einer abschließbaren Tür eine eigene Treppe in die zur Wohnung gehörenden Kellerräume.

Vom Schlafräum 2 aus gelangt man ebenfalls auf die Terrasse. Auch hier gibt es Insektengitter und eine elektrische Jalousie.

## 2) Der Keller

Der großzügige Keller, bestehend aus drei Räumen, lässt sich vielfältig nutzen, neben Lagerraum beispielsweise als Gästezimmer, Fitnessraum, zum Einbau einer Sauna, aber auch als Hobbyraum, Werkstatt, Atelier oder Ähnliches. Da das Gebäude in einer Betonwanne errichtet wurde, gibt es keine Hoch- oder Grundwasserschäden. Neben dem Direktzugang aus der Wohnung gibt es auch einen abschließbaren Zugang über das Treppenhaus.



Grundriss Keller

### **3) Terrasse, Garten und Pkw-Stellplatz**

Die ca. 16m<sup>2</sup> große Terrasse und der Garten sind nach Süd-Westen orientiert und erlauben dank der Ortsrandlage einen ungehinderten Ausblick über das angrenzende Panorama. Der Wohnung ist ein Pkw-Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

### **4) Lage**

Gachenbach ist ein eher beschaulicher, ruhiger Ort. Die Gemeinde mit ca. 2.650 Einwohnern liegt im südlichen Teil des oberbayrischen Landkreises Neuburg-Schrobenhausen, nahe der B300 zwischen Ingolstadt und Augsburg, wodurch eine schnelle Anbindung an die A8 und A9 gegeben ist. Die Entfernung nach Schrobenhausen beträgt ca. 10km, zur S-Bahn-Endhaltestelle Altomünster (S2 des MVV) sind es ca. 11km.

# Exposé 3-Zimmer-Wohnung Gachenbach



Wohn-/Essbereich (1)



Wohn-/Essbereich (2)

# Exposé 3-Zimmer-Wohnung Gachenbach



Eingangsbereich



Flur (1)

# Exposé 3-Zimmer-Wohnung Gachenbach



Bad (1)



Bad (2)

## Exposé 3-Zimmer-Wohnung Gachenbach



Bad (3)



Flur (2) mit Einbauschränk und Zugängen zu den Schlafräumen

## Exposé 3-Zimmer-Wohnung Gachenbach



Schlafrum 1



Schlafrum 2

## Exposé 3-Zimmer-Wohnung Gachenbach



Gäste-WC mit Platz für Waschmaschine und Trockner



Kellerraum 2

# Exposé 3-Zimmer-Wohnung Gachenbach



Blick von der Terrasse nach Westen



Ansicht von Westen



Ansicht von Südwesten