

85126 Münchsmünster

Attraktives Zweifamilienhaus mit zwei Garagen aus einem großzügigen Grundstück - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



Kaufpreis
580.000 €

Wohnfläche
216 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
SOWA Immobilien & Finanzen

Sonja Walter
08431-5871083
info@sowa-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	216 m ²
separate WCs	2
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	839 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	580.000 €
-----------	-----------

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett Teppich
Küche	Einbauküche
Dachform	Satteldach
Rolladen	ja
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	STANDA RD

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	gepflegt

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1973
Wärmewert	172.7
Wertklasse	F
Endenergiebedarf	172.7

Objekt-Titel

Attraktives Zweifamilienhaus mit zwei Garagen aus einem großzügigen Grundstück - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen

Lage-Beschreibung

Online-ID:
CDUZGFKA

Objekt-Nr.:
4032



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Rewe, Apotheke, Grundschule, Restaurants, Banken etc.

Die Schnellstraße B16 ist ca. 2,3 km entfernt.

Die Gemeinde Münchsmünster liegt im nordöstlichsten Winkel des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm und an der Ostgrenze Oberbayerns. Die am nächsten liegende Großstadt Ingolstadt ist 20 Kilometer entfernt. Der nächste bewohnte Nachbarort ist Schwaig (Neustadt), ein Stadtteil von Neustadt an der Donau, direkt östlich von Münchsmünster liegend. Alle benachbarten Kommunen sind Teil des Hopfenanbaugebiets Hallertau.

Mit der B 16 verfügt Münchsmünster über einen gut ausgebauten, aber stark befahrenen Verkehrsweg. Ergänzend dazu und für Pendler nach Ingolstadt-Nord von hoher Bedeutung ist die B 16a. Die Eisenbahnanbindung in die Richtungen Ingolstadt und Regensburg (Donautalbahn) wird sowohl von Pendlern als auch von der ortsansässigen Industrie genutzt.

Die meisten Arbeitsplätze von Münchsmünster befinden sich im Südosten, südlich der Bahnlinie. Dieses Gebiet wird in drei Bereiche unterteilt. Der Industriepark (östlich vom Bachfalter) mit chemischer und petrochemischer Industrie (LyondellBasell, Xervon). Er besteht seit den 1970er Jahren. Das Gewerbegebiet Wolfswinkel-West (mittlerer Teil, zwischen Bachfalter und Staatsstraße St2233), welches um 2010 entstanden ist Das Gewerbegebiet Süd (zwischen Bahnlinie und Staatsstraße St2233) mit Handels- und Logistikunternehmen. Bis 2013 erschließt zudem Audi die noch unbebaute und teils rückgebaute Fläche des Industrieparks auf rund 27 ha für die Produktion von Leichtbauteilen. Ferner hat der Automobilkonzern noch ca. 13 ha Fläche unmittelbar westlich des Schrankenbachs erworben, um den Standort längerfristig erweitern zu können. Die Gemeinde besitzt eine Grundschule, sowie eine Bücherei. Weiterführende Schulen befinden sich zum Teil in Nachbargemeinden.

Ausstattungs-Beschreibung

Dieses schicke Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 216 m² befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 839 m² und verfügt über:

Erdgeschoss mit ca. 108 m²:

- Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Küche mit Einbauküche samt diversen Elektrogeräten
- Esszimmer
- Abstellraum/Speis
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Anschluss für die Waschmaschine und Trockner
- Separates WC

Obergeschoss mit ca. 108 m²:

- Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Küche mit Einbauküche samt diversen Elektrogeräten
- Esszimmer
- Abstellraum/Speis
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Anschluss für die Waschmaschine und Trockner
- Separates WC

Kellergeschoss:

- Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC (beheizt)
- 1 Kellerraum (beheizt)
- 1 Hobbyraum/Gästezimmer (beheizt)
- Abstellraum
- Heizraum
- Waschküche

Dachgeschoss (nicht ausgebaut)

Das Zweifamilienhaus verfügt über einen großzügigen Garten, hier können Sie sich kreativ entfalten und an sonnigen Tagen verweilen. Zum Parken stehen Ihnen ein Außenstellplatz, zwei Einzelgaragen sowie die Stellplätze davor zur Verfügung. Vom Garten aus haben Sie Zugang in den Keller. Hinter der Garage befinden sich 2 Abstellräume (Zugang vom Garten).

Sie haben Interesse? Melden Sie sich bei uns.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 21.10.2024
- gültig bis: 21.10.2034
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 172,7 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)
- Endenergiebedarf für Heizung: ca. 172,7 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Baujahr: 1973

sonstige Angaben

SOWA Immobilien & Finanzen ist Ihr Partner bei

- Immobilien Kauf und Verkauf,
- Immobilien Vermietung und Mieten,
- Immobilien Finanzierung – auch wenn Sie das Objekt nicht bei uns kaufen –,
- alle Versicherungen rund um die Immobilie,

alles aus einer Hand.

Weitere Immobilien finden Sie unter www.sowa-immobilien.de

Durch unser Netzwerk aus über 400 Banken, Sparkassen und Versicherungen können wir Ihnen sehr attraktive Konditionen ermöglichen. Des Weiteren übernehmen wir natürlich auch Finanzierungen für Objekte von anderen Anbietern. Fordern Sie kostenlos Ihren Finanzierungsvergleich an.

Unser vollständiges Impressum finden Sie unter: <http://www.sowa-immobilien.de/48>

SOWA Immobilien & Finanzen Inh. Sonja Walter
Neuhofstrasse 236 d
86633 Neuburg
Telefon: +49 (0) 84 31 – 587 10 83
Telefax: +49 (0) 84 31 – 432 47 33
info@sowa-immobilien.de

Immobilienmakler

Immobilienmakler § 34c GewO: Zuständige Aufsichtsbehörde IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE 159-285-00095

Die EU-Kommission stellt auf der Internetseite <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> die Möglichkeit zur Verfügung, ein Beschwerdeverfahren zur Online-Streitbeilegung für Verbraucher (OS) durchzuführen. SOWA Immobilien & Finanzen ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

8/23

Impressionen



SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Unter 24 h ist alles an Siegen & Entgegen

Für diese Immobilie

Ihr Ansprechpartner

Sonja Walter
Inhaberin
Immobilienmaklerin, Betriebswirtin VWA, Bankkauffrau, Versicherungsdachfrau BWV
Akreditiertes Vereinsmitglied des BVH - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft

Tel. 08431 - 587 10 83 | Mobil. 0177 - 300 81 09

sonja.walter@sowa-immobilien.de

Ich freue mich auf Ihren Anruf oder E-Mail.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.
Neuhofstraße 236d, Neuburg





