

**85258 Ebersbach bei Weichs**

Viel Platz für Familie und Zukunft – modernisierte Doppelhaushälfte in Ebersbach bei Weichs

**619.000 €**

Kaufpreis

165 m²

Wohnfläche

334 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****RPP Immobilien GmbH**

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

becker@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m ²
Nutzfläche	70 m ²
Grundstücksfläche	334 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	619.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstelltdatum	21.02.2025
gültig bis	20.05.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1993
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	60.19
Primär-Energieträger	Strom

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1993
letzte Modernisierung	2022
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Massivbau (1993), laufend modernisiert
- Wärmepumpe (2020), Gasanschluss vorhanden
- PV-Anlage mit Stromspeicher
- Kamin/Schwedenofen im Wohnzimmer
- Dachspitz als Wohnraum ausgebaut
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss bzw. Homeoffice
- Beheizter Hobbyraum im Keller (auch als Gästezimmer nutzbar)
- Große Terrasse mit Pergola (Glas- und Festdach) und Gartengerätehaus
- Zusätzliche Sondernutzungsfläche mit Streuobstwiese und Beerensträuchern
- Große Garage mit Starkstromanschluss und Wallbox

Modernisierungen :

- 2018: Bad OG und Gäste-WC
- 2019: Neue Einbauküche
- 2020: Luft-Wärmepumpe
- 2021: PV-Anlage mit Speicher, neuer Boden im KG
- 2022: Neue Bodenbeläge im EG, Treppenbelag, Wallbox



Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet mit ca. 165 m² Wohnfläche, sechs Zimmern und zwei Bädern großzügigen Platz für die ganze Familie. Das Haus wurde laufend modernisiert und befindet sich in sehr gutem Zustand.

Die Küche ist mit einer hochwertigen, maßgefertigten Einbauküche ausgestattet und fügt sich optimal in die vorhandene Nische ein. Das großzügige Wohnzimmer mit stilvollem Kamin schafft eine angenehme Wohnatmosphäre für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Ein Highlight ist die überdachte Terrasse mit Bar und Mini-Küche, die dank Sommerverglasung nahezu ganzjährig nutzbar ist. Der angrenzende, uneinsehbare Garten ist pflegeleicht angelegt, sonnig ausgerichtet und bietet einen idealen Rückzugsort. Über ein Gartentor ist der Garagenhof bequem erreichbar.

Das ausgebauete Dachgeschoss verfügt über zwei Zimmer, ein Bad und eine kleine Küche und eignet sich ideal als Einliegerwohnung, Homeoffice oder Gästebereich. Zusätzlich bietet der ausgebauete Dachspitz mit über 20 m² Grundfläche weiteren Raum zum Wohnen.

Zur Immobilie gehören ein Außenstellplatz sowie eine besonders große Einzelgarage mit zusätzlichem Stauraum und Werkstattmöglichkeiten.

Eine 2020 installierte Wärmepumpe in Kombination mit PV-Anlage und Stromspeicher sorgt für effiziente und nachhaltige Energieversorgung.

Lage

Ebersbach, ein ruhiger Ortsteil der Gemeinde Weichs, liegt verkehrsgünstig zwischen Weichs und Petershausen. Die Wohnlage ist idyllisch, familienfreundlich und von ländlicher Umgebung geprägt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie eine Realschule befinden sich im nur ca. 2 km entfernten Weichs. Zudem sind andere weiterführende Schulen in Markt Indersdorf (ca. 4 km) vorhanden.

Eine gute Verkehrsanbindung ist gegeben: Die S-Bahn S2 erreichen Sie in Vierkirchen (ca. 3 km) mit direkter Verbindung nach München. Alternativ bietet der Bahnhof Petershausen (ca. 2 km) schnelle Zugverbindungen nach München und Ingolstadt.

Sonstige Angaben

Das Grundstück ist nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) geteilt. Bei Haus und Garage handelt es sich um Sondereigentum, welches individuell genutzt und verändert werden kann. Der Garten und der Außenstellplatz sind über Sondernutzungsrechte zur ausschließlichen Nutzung dem Eigentümer zugeordnet.

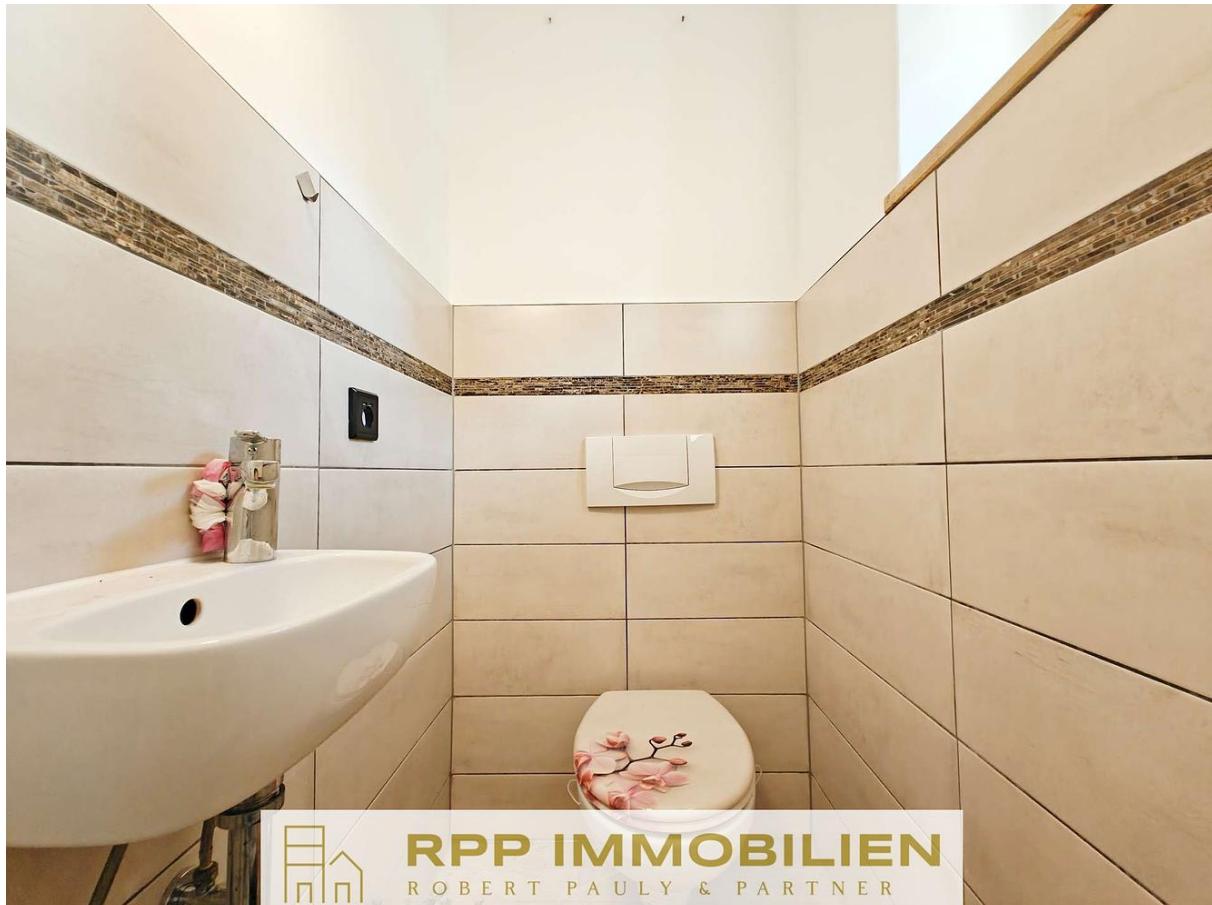
Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.











RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER









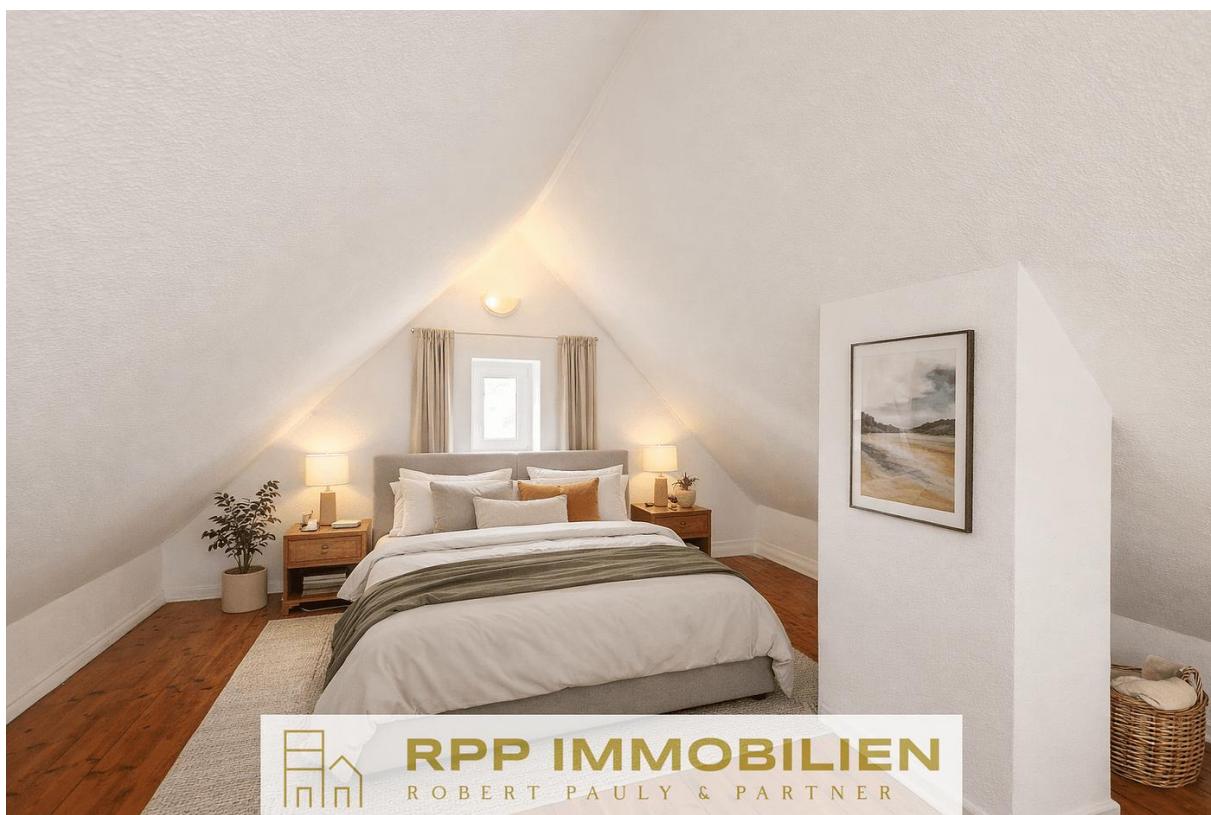


RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAÜLY & PARTNER





RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER







RPP IMMOBILIEN

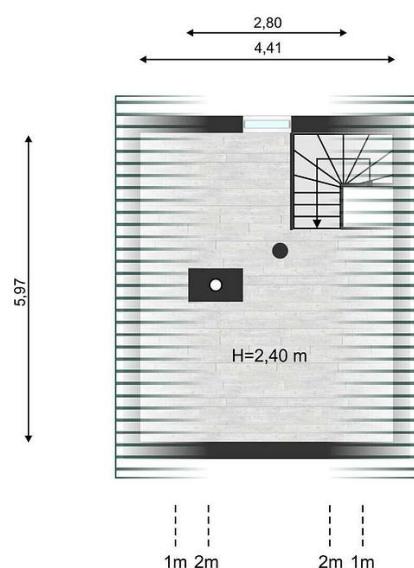
ROBERT PAULY & PARTNER



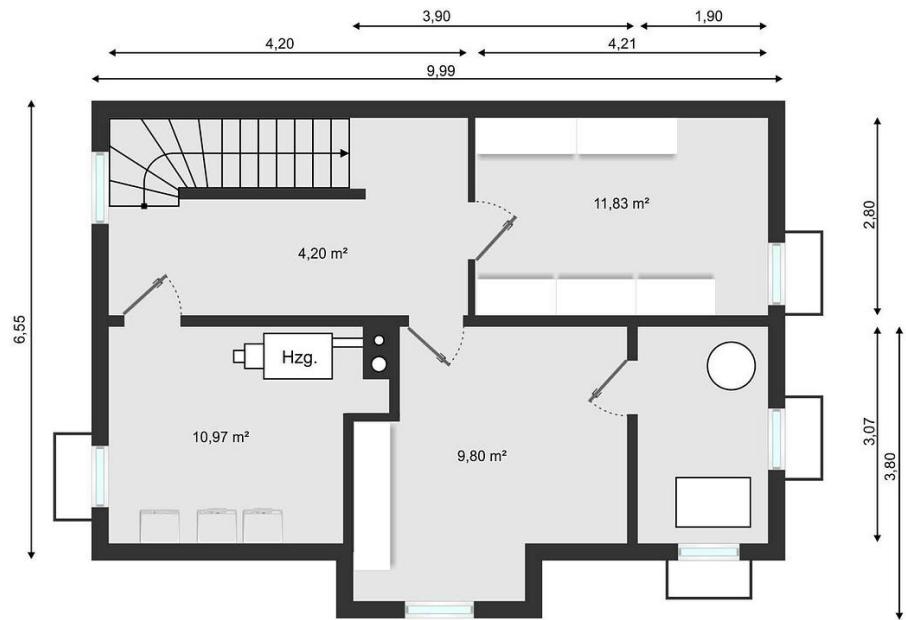




RPP IMMOBILIEN
 ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
 ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER