



85258 Ebersbach bei Weichs

SOFORT BEZUGSFREI! Sonnige Doppelhaushälfte mit PV-Anlage, Wärmepumpe & mögl. Einliegerwohnung



659.000 €

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
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	659.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



Energieausweis

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

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Massivhausbau von 1993, laufende Modernisierungen
- Wärmepumpe in 2020 nachgerüstet
- Gasanschluss noch vorhanden
- PV-Anlage mit Stromspeicher
- Kamin/Schwedenofen im Wohnzimmer
- Dachspitz zusätzlich als Wohnraum ausgebaut
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss, auch als abgetrenntes Home-Office nutzbar
- Hobbyraum im Keller mit Heizung, kann auch als Gästezimmer genutzt werden
- sehr große Terrasse
- Pergola mit Glasdach und Festdach (je zu ca. 1/2)
- angeschlossenes Gartengerätehaus
- zusätzliche weitere Sondernutzungsfläche, mit Streuobstwiese und Beerensträuchern
- große Garage für Bastler und Schrauber, mit Starkstromanschluss und Wallbox

Übersicht der Modernisierungen :

- 2018 - Modernisierung Bad OG
- 2018 - Modernisierung Gäste-WC
- 2019 - Neue Einbauküche
- 2020 - Einbau Luft-Wärmepumpe
- 2021 - Einbau PV-Anlage mit Speicher
- 2021 - Erneuerung Bodenbelag KG
- 2022 - Einbau Wallbox in der Garage
- 2022 - Erneuerung Bodenbeläge EG
- 2022 - Erneuerung des Treppenbelags



Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch eine außergewöhnliche Wohnfläche von ca. 165 m². Sechs Zimmer und zwei Bäder schaffen reichlich Platz für die ganze Familie und lassen keine Wünsche offen.

Das Haus wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Durch den Rundbogen gelangen Sie in die Küche, diese ist bereits mit einer hochwertigen, maßgeschneiderten Einbauküche ausgestattet, welche clever an die Nische angepasst wurde und im Objekt erhalten bleibt.

Das großzügige Wohnzimmer bietet durch den stilvollen Kamin eine angenehme Atmosphäre und ist somit ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Highlight ist die überdachte Terrasse mit integrierter Bar und Mini-Küche. Dank der Sommerverglasung lässt sich dieser Bereich nahezu ganzjährig nutzen.

Angrenzend daran befindet sich der private, uneinsehbare Garten. Dieser ist pflegeleicht angelegt und bietet Ihnen einen wunderbaren Rückzugsort zum Entspannen und Genießen der Natur. Hier können Sie ungestört Ihre Freizeit verbringen, sei es bei einem gemütlichen Grillabend, beim Gärtnern oder einfach beim Relaxen an der frischen Luft. Dank der idealen Ausrichtung profitieren Sie von viel Sonne über den Tag hinweg.

Durch das Tor zum Garagenhof ist der Garten zudem praktisch erreichbar, etwa für Fahrräder, Gartengeräte oder Einkäufe.

Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet weitere Möglichkeiten: Zwei Zimmer, ein eigenes Bad sowie eine kleine Küche machen eine separate Einliegerwohnung möglich – perfekt für heranwachsende Kinder, Gäste oder das Arbeiten von zuhause. Darüber hinaus wurde auch der Dachspitz ausgebaut, der mit über 20 m² Grundfläche weiteres Potenzial als Wohn- oder Stauraum bietet.

Neben einem Außenstellplatz verfügt die Immobilie über eine besonders große Einzelgarage mit zusätzlichem Platz für eine Werkstatt oder Lagermöglichkeiten. Weitere Staufläche bietet das Satteldach über der Garage.

Für eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung sorgt die 2020 installierte Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage samt Stromspeicher. Dadurch profitieren Sie von niedrigen Heizkosten und einem angenehmen Raumklima.

Lage

Ebersbach, ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Weichs, liegt an der Verbindungsstraße zwischen Weichs und Petershausen, wodurch beide Gemeinden in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar sind. Die angebotene Doppelhaushälfte bietet Ihnen eine idyllische und ruhige Wohnlage, die ideal für Familien und Naturliebhaber ist. Die Umgebung ist geprägt von einer charmanten ländlichen und familiären Atmosphäre.

In Ebersbach genießen Sie die Vorzüge einer naturnahen Umgebung mit zahlreichen Wander- und Radwegen, die zu Erkundungen in der schönen Landschaft einladen. Der Ort bietet eine harmonische Nachbarschaft und ist von einer freundlichen Gemeinschaft geprägt.

Weichs liegt etwa 2 Kilometer entfernt und bietet zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, darunter Arzt- und Zahnarztpraxen, Schulen, Kindergärten, eine Apotheke, eine Bank, eine Tankstelle sowie drei Lokale. Zudem gibt es in Weichs eine Realschule. Im nur 4 Kilometer entfernten Markt Indersdorf finden Sie ein Gymnasium und eine weitere Realschule, sodass Sie insgesamt bestens versorgt sind.



Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut, sodass Sie schnell und unkompliziert die nahegelegenen Gemeinden und Städte erreichen können. In Vierkirchen, das nur 3 Kilometer entfernt ist, hält die S2, die Sie in nur 30 Minuten in die Münchner Innenstadt bringt. Wenn es noch schneller gehen soll, fahren Sie einfach 2 Kilometer nach Petershausen, wo der Eilzug aus Ingolstadt hält und Sie in nur 20 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof oder nach Ingolstadt bringt.

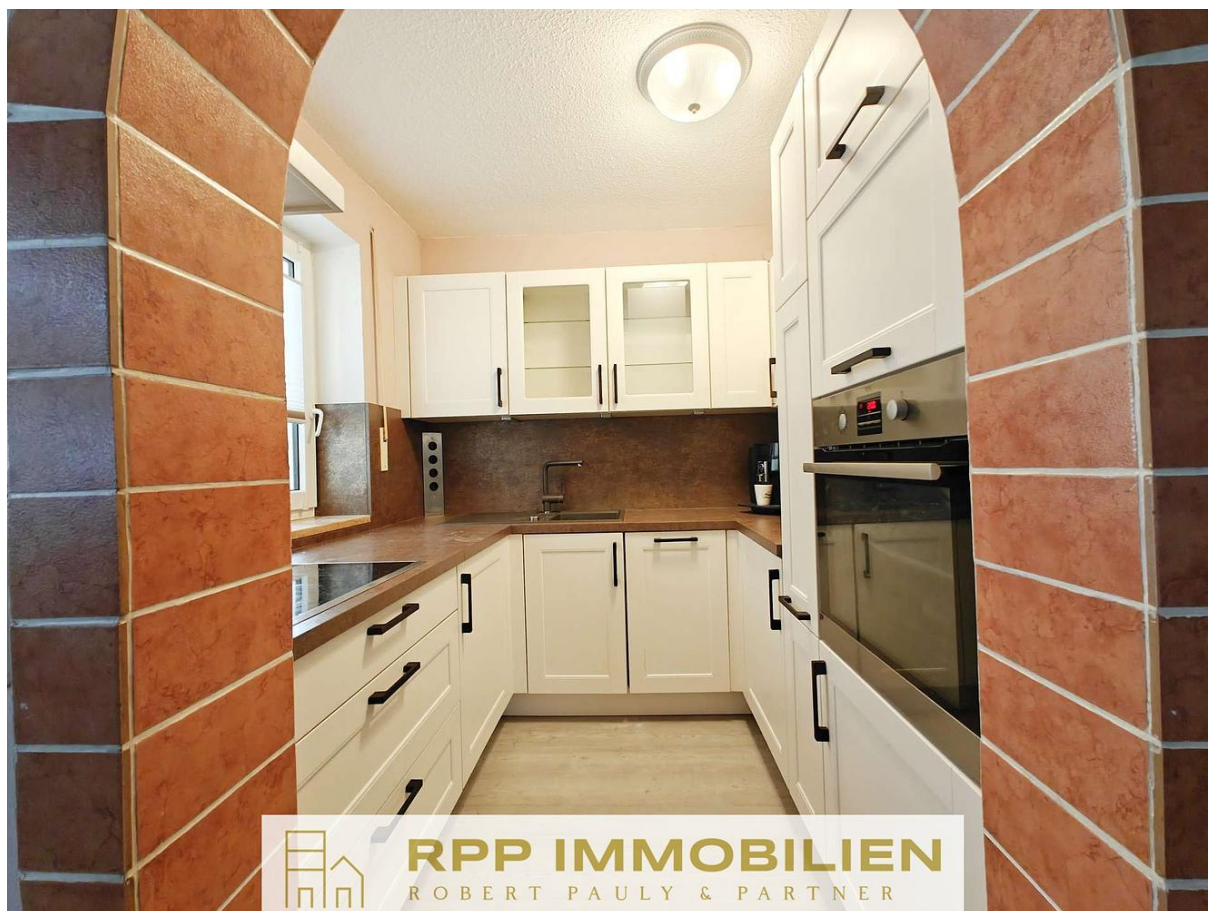
Sonstige Angaben

Das Grundstück ist nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) geteilt. Bei dem Haus und der 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 PAULY & PARTNER







 **RPP IMMOBILIEN**
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER







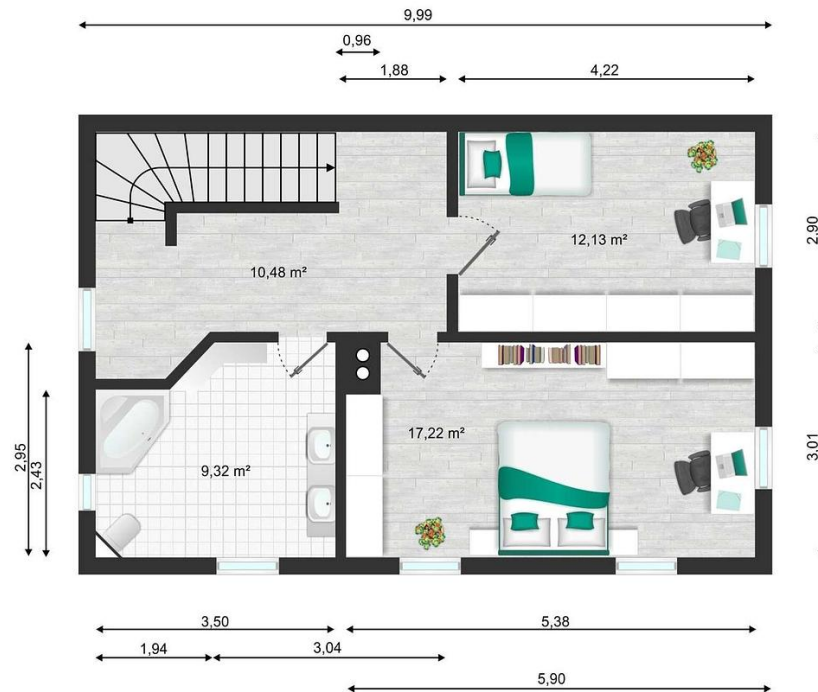
RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER







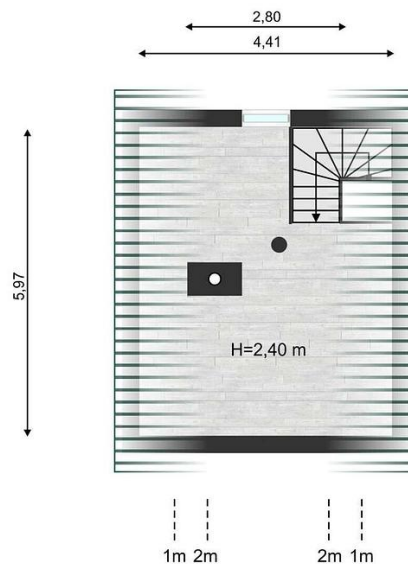




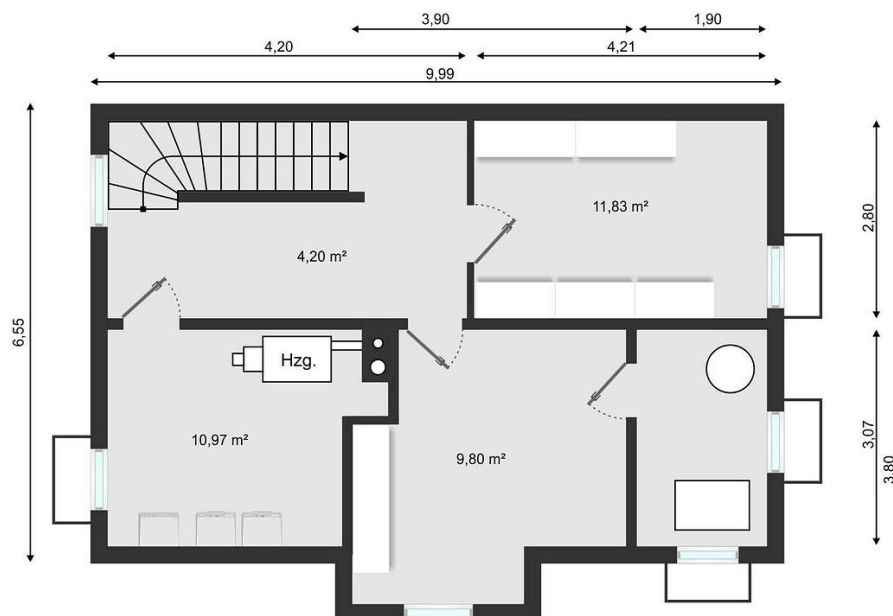
RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER