

**85258 Ebersbach bei Weichs**

Großzügige, sonnige Doppelhaushälfte mit PV-Anlage, Wärmepumpe und Option auf Einliegerwohnung

**639.000 €**

Kaufpreis

**165 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**334 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

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

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

becker@rpp-immo.de

**Flächen & Zimmer**

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

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	639.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen

**Energieausweis**

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

**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

- 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 Vorteile 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 Münchener 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 Münchener 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



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER









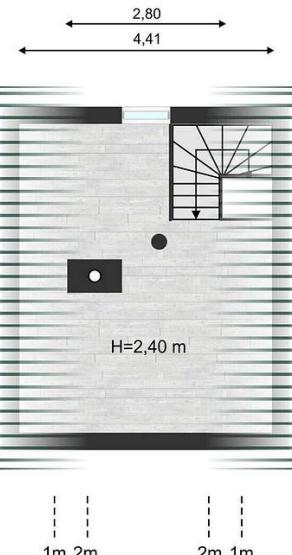




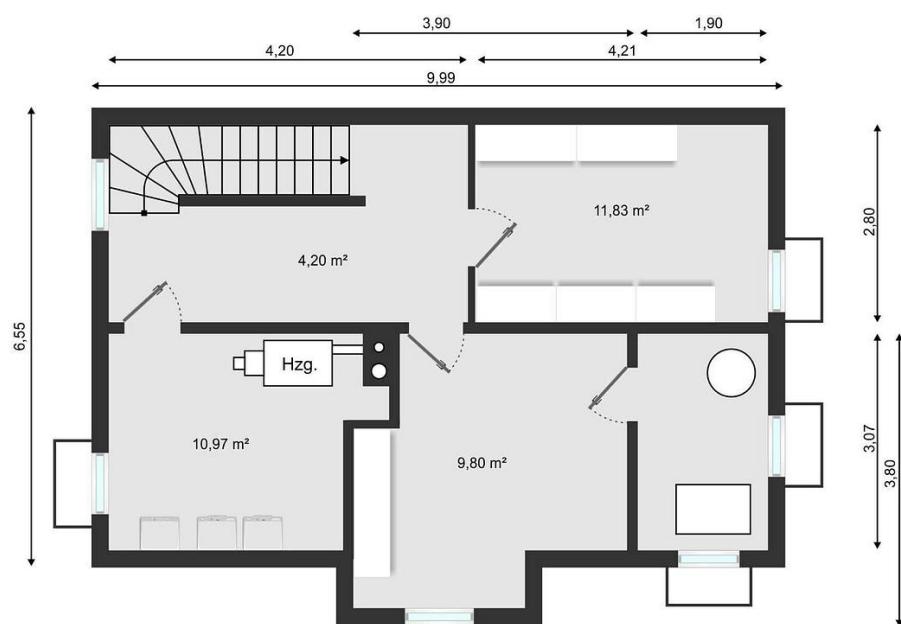
**RPP IMMOBILIEN**  
 ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
 ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
 ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
 ROBERT PAULY & PARTNER