

## WINDISCH IMMOBILIEN - Zwei Einfamilienhäuser auf großem Grundstück mit vielfältigen Möglichkeiten!



### Preise & Kosten

Käufercourtage	2,38 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	€ 1.660.000,-
Anzahl Carports	1
Anzahl Garage	2

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	301 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.280 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	3
Baujahr	2001
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	frei ab sofort!

### Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2023-08-02
Endenergiebedarf	130.50
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	2001
Erstellungsdatum	Ausgestellt vor dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	OEL

### Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja

## Objektbeschreibung

WINDISCH IMMOBILIEN bietet Ihnen ein außergewöhnliches Projekt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 301m<sup>2</sup> in Maisach-Überacker an, dass sich auch ideal als Mehrgenerationenhaus nutzen lässt.

### DAS NEUERE (LINKE) HAUS

Das Erdgeschoss - hier kommt die Familie zusammen!

Der große und offen gestaltete Wohnbereich bietet ideale Bedingungen für eine Familie. Ob Sie spannenden Filme oder Spieleabende im Wohnzimmer genießen, den Tag gemütlich ausklingen lassen möchten, oder sich lieber zum Lesen und Entspannen neben den warmen Kaminofen zurückziehen wollen - hier finden Sie und Ihre Familie eine äußerst großzügige Wohnlandschaft vor!

Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen, aber auch zum Spielen ein. Das Haus besticht im Inneren durch eine geschmackvolle und moderne Einrichtung.

Das Obergeschoss - jedes Familienmitglied hat sein eigenes Reich!

Hier erwartet Sie ein großer, umlaufender Flur, von dem Sie in alle drei Schlafzimmer gelangen. In dem nach Norden ausgerichteten Zimmer haben Sie außerdem einen großen, begehbaren Kleiderschrank. Ferner gibt es ein Zimmer, dass sich über der Garage befindet und vom Flur begehbar ist, dass sich hervorragend als Platz für ein Büro eignet.

Das große Badezimmer bietet Ihnen neben zwei Waschbecken, eine große, ebenerdige Dusche, eine separate Badewanne sowie ein Tageslichtfenster.

Das Untergeschoss:

Ein großer Flur, ein geräumiger Raum für die Technik und die Haushaltsmaschinen, ein separater Vorratsraum sowie eine Werkstatt und ein Hobbyraum mit Wohnraumcharakter bieten genügend Stellfläche und Rückzugsmöglichkeiten.

DAS RECHTE HAUS:

Das im Jahr 1971, in massiver Bauweise auf einem 638 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaute Haus verfügt über 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen.

Das Raumangebot umfasst im Erdgeschoss eine Wohn-Essküche mit Zugang zur Terrasse, ein großes Wohnzimmer und ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss wartet auf mit drei unterschiedlich großen Schlafzimmern, einem geräumigen Tageslichtbad und einem Abstellraum. In einem der Schlafzimmer (über der Küche) ist die Installation für eine weitere Küche vorhanden. Von einem Kinderzimmer führt eine Holzterrasse zum Dachspitz hoch, der noch eine Ausbaumöglichkeit darstellt, die Versorgung für Strom, Wasser und Heizung ist bereits vorhanden.

Ferner gibt es ein Zimmer, das sich über der Garage befindet und vom Flur begehbar ist, das sich hervorragend als Platz für ein Büro eignet.

Im Keller befinden sich neben Heizraum mit Öltank und Abstellraum noch ein großer Hobbyraum.

Zum Haus gehören zwei Einzelgaragen.

## Lage

ÜBER Maisach

Maisach ist eine Stadt im oberbayerischen Landkreis Fürstentumbruck und verzeichnet über 14.000 Einwohner. Der Ort Maisach liegt ca. 15 km westlich von München sowie in unmittelbarer Nähe des Fünfseenlands.

INFRASTRUKTUR

Maisach bietet sowohl im Ort als auch im Gewerbegebiet alle Einkaufsmöglichkeiten, die man zum Leben benötigt und von einer kleinen Stadt erwartet: wie z.B. mehrere Supermärkte, Haushaltswarengeschäfte, Heimwerkermarkt, Bekleidung. Neben den Geschäften des täglichen Bedarfs befinden sich Ärzte, Apotheken und eine Vielfalt an Gastronomie im Ort. Mit den zwei Gewerbegebieten in der Frauenhofer Straße in Maisach und dem neuen Gewerbegebiet für kleinere Firmen in Gernlinden zwischen dem ehemaligen Flugplatz und der Staatsstraße 2345 ist der Standort eine expandierende Wirtschaftsregion, wovon auch der lokale Arbeitsmarkt profitiert.

SCHULE, AUSBILDUNG UND BERUF

Maisach ist die Heimat für junge Familien mit Kindern, ebenso wie für Senioren und alle, die Ruhe und eine grüne Wohlfühloase suchen. Mehrere Schulen und Betreuungseinrichtungen decken ein breites Bildungsangebot ab. Auf der Grundschule Maisach sowie der Mittelschule Maisach werden die Sprösslinge für den Ernst des Lebens vorbereitet. Das nächste Gymnasium befindet sich in Olching.

FREIZEIT & KULTUR

Insgesamt zeichnet sich Maisach durch seinen hohen Freizeitwert aus. Das Highlight ist hierbei XXL-Golfplatz mit über 30 Spielbahnen. Aber auch zum Fahrradfahren oder Wandern bietet Olching einen guten Ausgangspunkt für viele tolle Routen quer durch das Fünf-Seen-Land.

Der benachbarte Sportverein bietet eine große Vielfalt an Sportarten an, hier ist für jeden etwas dabei!

VERKEHRSANBINDUNGEN

Maisach liegt nahe der Autobahnauffahrt zur A8, die Sie in wenigen Minuten in das Stadtzentrum nach München führt.

Maisach ist an das Netz der S-Bahn München und damit an den Münchener ÖPNV angeschlossen. Es verkehrt die Linie S 3 von Mammendorf über München nach Holzkirchen. Vom Bahnhof fahren verschiedene Busse quer durch Maisach, sodass Sie alle Ecken problemlos öffentlich erreichen können.

## Ausstattung

Das gesamte Projekt beinhaltet folgendes:

Erdgeschoss

+ sep. Badezimmer mit Dusche & Fenster

+ Lichtdurchflutete Wohnzimmer

+ 2 Einbauküchen mit allen Elektrogeräten

+ Holzofen

+ Kork - und Fliesenboden

Obergeschoss

+ Begehbarer Kleiderschrank

+ Badezimmer mit Dusche, 2 Waschbecken, Badewanne & Fenster

+ 2 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Büro

+ Kork - und Fliesenboden

Untergeschoss

+ Waschraum mit Waschmaschinenanschluss

+ Hobbyraum mit Regalflächen und 3 Tageslichtfenstern

+ Fliesenboden

Die Außenanlage

+ 4 überdachte KFZ - Stellplätze

+ Solaranlage

+ Großer Garten mit Obstbäumen

+ Abstellraum (z.B. für Werkstatt) hinter der Garage

+ u.v.m.

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.8.2023.

Endenergiebedarf beträgt 130.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Die angegebenen Daten für den Energieausweis beziehen sich auf das linke Haus (Baujahr 2001).

Die Angaben für das rechte Haus (Baujahr 1971) sind wie folgt:

- Baujahr 1971

- Zustand: renovierungsbedürftig

- Art vom Energieausweis: Bedarfsausweis

- Endenergiebedarf: 193,60

- Energieausweis gültig bis: 09.09.2032

- Baujahr der Heizung: 2001

- Energieträger: Öl

- Energieeffizienzklasse: F

Im Untergeschoss des neueren Hauses gab es im Sommer im Heizungsraum ein Wasserschaden, der von der Versicherung übernommen wurde. Der Estrich wurde von einer Fachfirma getrocknet, die Fliesen werden noch getauscht und die Wände im gesamten Keller neu gestrichen.

Haftungsausschluss: Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine

Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Bergstraße 39  
82216 Maisach

## Anbieter

Windisch Immobilien  
Industriestr. 31  
82194 Gröbenzell

Zentrale

081424647030

Fax

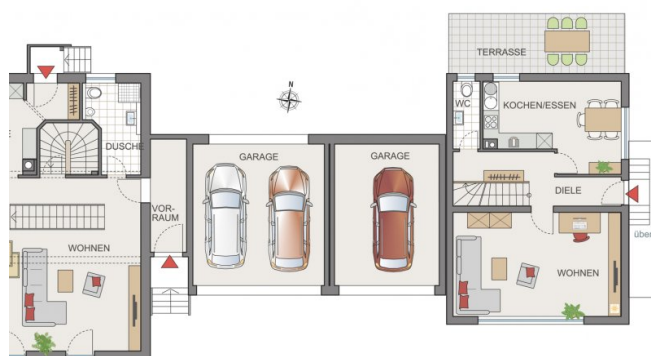
081424647039

E-Mail

[service@windisch-immobilien.de](mailto:service@windisch-immobilien.de)

Webseite

[www.windisch-immobilien.de](http://www.windisch-immobilien.de)



Mehr Bilder und ausführlichere  
Informationen finden Sie in unserem Exposé



Wieviel ist **MEINE IMMOBILIE**  
tatsächlich wert?



Registrieren Sie sich für den  
Exposé-Zugriff auf unserer Homepage:  
[www.windisch-immobilien.de/registrierung](http://www.windisch-immobilien.de/registrierung)

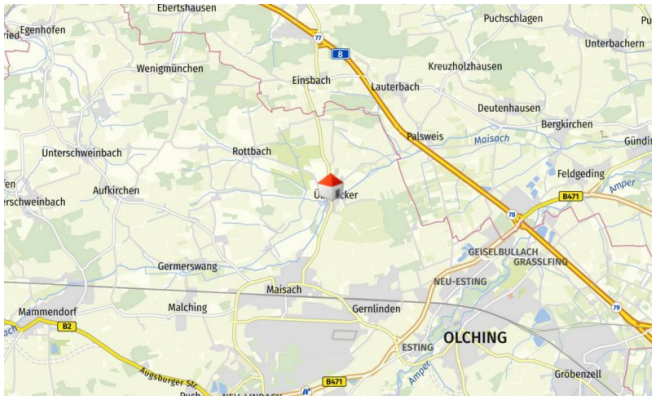
Einmal registriert können Sie mit  
Ihrem Login auf alle Exposés unserer  
angebotenen Immobilien zugreifen.



Wir beraten Sie  
persönlich und  
unverbindlich.

E-Mail: [service@windisch-immobilien.de](mailto:service@windisch-immobilien.de)  
[www.windisch-immobilien.de](http://www.windisch-immobilien.de)

**Tel. 08142 / 46 47 03-0**



Grundriss OG (Gesamtansicht) (Grundriss)