

## Gemütliche 2-Zimmer-DG-Wohnung mit EBK und 2 Balkone

Dachwohnung / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WK0054  
Adresse: DE-85410 Haag  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis: 225.000,00 EUR  
Hausgeld: ca. 384,00 EUR  
Stellplatzpreis: 20.000,00 EUR  
Courtage / Provision: 2,38 % incl. gesetzl. MwSt  
Courtage inkl. Mwst: ja  
provisionspflichtig: ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 59 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 2  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Balkons: 2  
Anzahl Stellplätze: 1  
Stellplatzart: in Tiefgarage

#### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: normal  
Etage: 2.OG/DG  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerung: Öl  
Bodenbelag: Fliesen, Kork, Laminat  
Küche: Einbauküche  
Badezimmer: mit Anschluss für Waschmaschinen, mit  
Badewanne, mit Fenster  
Serviceleistungen: Hausmeister  
Keller: ja  
Balkon / Terrasse: ja

Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Verglasung:	doppelt verglast
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

#### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1996
Zustandsart:	gepflegt

#### 1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Freising
----------------	----------

#### 1.7. Verwaltung

vermietet:	ja
verfügbar ab:	nach Absprache

#### 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	D
erstellt am:	17.02.2020
gültig bis:	16.02.2030
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 111 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

#### 1.9. Beschreibung im Detail

Die schöne und helle 2-Zimmer-DG-Wohnung liegt im 2.OG/DG eines gepflegten Mehrparteienhauses in ruhiger Lage. Der geräumiger Dielenbereich bietet Platz für die Garderobe und Zugang in alle Räume.

Der sonnige Wohn-Essbereich mit großem Gaubenfenster und anschließendem Balkon, ist zum Kochbereich offen gehalten. Das Schlafzimmer bietet gute Stellmöglichkeiten und Zugang zu einem weiteren Balkon. Das hell geflieste Tageslichtbad ist mit einer Wanne und einem Anschluss für Ihre Waschmaschine ausgestattet. Ein großer Speicherraum, der über eine Zugtreppe erreichbar ist, bietet viel Stauraum. Ein Kellerabteil und ein TG-Stellplatz runden das Angebot dieser gemütlichen Wohnung ab.

### **1.10. Beschreibung der Lage**

Sie wohnen im Grünen mit allen Vorteilen des "Landlebens" und genießen doch die Nähe zu Städten wie Freising und Moosburg. Der Flughafen München sowie die Stadt München sind auf vielfältige Weise bequem zu erreichen.

Haag liegt zwischen Freising und Moosburg im oberbayerischen Landkreis Freising und ist eine kleine Gemeinde mit wachsender Infrastruktur. Es gibt im Ort einen Dorfladen mit allen Dingen für den täglichen Bedarf inkl. Poststelle. Die ärztliche Versorgung ist durch eine moderne Allgemeinarzt- und eine Zahnarztpraxis abgedeckt. Auch für die "Kleinen" sind ein Kindergarten und die Grundschule vor Ort. Zusätzlich gibt es einen Bäcker und einen der schönsten Biergärten Bayerns, die Haager Schloßallee. In wenigen Minuten mit dem Fahrrad ist der beliebte Haager Badesee zu erreichen. Zur BAB, zum Flughafen München, nach Freising oder Moosburg, sind es nur wenige Autominuten. Die liebens- und lebenswerte Gemeinde bietet durch verschiedene Vereine und Einrichtungen einen hohen Freizeitwert. Die reizvolle Lage zwischen Isar- und Amperauen mit nahe gelegenen Badeseen sorgen dafür, dass immer mehr junge Familien hier eine neue Heimat finden.

### **1.11. Beschreibung der Ausstattung**

Hellen Laminatböden, Korkböden Fliesen, Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, weiße Kunststofffenster mit Aussenrollos, EBK, 2 Balkone, Kellerabteil, TG-Stellplatz

### **1.12. Details zur Provision**

Käufer ist Verbraucher: 2,38% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Provision Käufer ist kein Verbraucher: Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des §14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Unsere Provision beträgt dann 4,76% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

### **1.13. Weitere Informationen**

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: [www.schuelke-immobilien.de](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



Koch/Essbereich



Wohnbereich



Bad mit Wanne



Schlafzimmer



Diele



Balkon

### 3. Agentur

#### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Schülke Immobilien
<b>Adresse:</b>	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Landratsamt Freising
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
<b>USt-IdNr:</b>	DE 174 811 651
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Frau Christine Schülke
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.schuelke-immobilien.de">www.schuelke-immobilien.de</a>

#### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Christine Schülke
<b>Telefon:</b>	0876170777
<b>Fax:</b>	0876170778
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@schuelke-immobilien.com">info@schuelke-immobilien.com</a>