

Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

# Einmalige Gelegenheit! Großes Grundstück bei Freising in idyllischer Lage mit viel

## Potential und renovierungsbedürftiger DHH

Doppelhaus / Kauf

# 1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0097

Adresse: DE-85410 Haag Inkofen

Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 500.000,00 EUR

inkl. Stellplatz: ja

Preisanteil Grundstück: 500.000,00 EUR

Courtage / Provision: 2,38 % incl. 19 % MwSt

**Courtage inkl. Mwst:** ja **provisionspflichtig:** ja

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 106 m<sup>2</sup>

Zimmerzahl: 4
Anzahl Badezimmer: 1
Anzahl Schlafzimmer: 3
Anzahl separater WC's: 1
Anzahl Balkons: 1
Anzahl Terrassen: 1

**Grundstücksfläche:** ca. 1.615 m<sup>2</sup>

Stellplatzart: Außenstellplatz, Carport, Garage

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: normal

**Heizungsart:** Zentralheizung

Befeuerung: Holz, Öl

Bodenbelag: Fliesen, Kork, Laminat

Bauart des Hauses: Massivhaus

**Badezimmer:** mit Badewanne, mit Fenster



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Keller:jaunterkellert:jaGarten /-nutzung:jaWintergarten:jaBalkon / Terrasse:jaAusrichtung Balkon / Terrasse:Süd

Verglasung: doppelt verglast

**Kamin (Anschluss):** ja

Kamin (Art): Kaminofen Fenster: Kunststoff

Rollladen: ja

Rollladen (Art): Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 1969

**Zustandsart:** bewohnbar

1.6. Umfeld

nächste Stadt: Moosburg/Freising

1.7. Verwaltung

verfügbar ab: ab sofort

1.8. Energieausweis

**Energieausweis vorhanden**: ja **Energieeffizienzklasse**: F

 erstellt am:
 02.12.2024

 gültig bis:
 02.12.2034

**Art des Energieausweises:** nach Verbrauch **Verbrauchskennwert insgesamt:** ca. 162,6 kWh/(m²a)

Verbrauch inkl. Warmwasser: ja



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

#### 1.9. Beschreibung im Detail

Die renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte befindet sich in Inkofen, einem Ortsteil von Haag an der Amper, auf einem traumhaft schönen Grundstück mit viel Potential. Die DHH besticht durch den gelungenen, familienfreundlichen Grundriss. Die Terrasse ist so ausgelegt, dass die Privatsphäre geschützt ist. Der große, nachträglich angebaute Wintergarten wird über einen Holzofen beheizt und bietet viele Möglichkeiten der individuellen Nutzung. Vor dem Hauseingang befindet sich ein großer, in Holzbauweise errichteter Freisitz, in dem man gemütliche Stunden verbringen kann. Der Eingangsbereich mit Gäste-WC und Zugang in den Keller bietet Platz für die Garderobe. Von hier aus gelangt man über eine Zwischendiele, mit Platz für einen Esstisch, in die Küche, in den Wintergarten und in das sonnige Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Eine geflieste Rundtreppe führt in das Obergeschoss, welches in drei Schlafräume und dem Tageslichtbad mit Eckbadewanne aufgeteilt ist. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen Balkon. Der komplett unterkellerte Bereich (ca. 2 m Deckenhöhe) bietet einen Wirtschaftsraum mit Anschluss für die Waschmaschine und einer Dusche, einen beheizten Hobbyraum, einen Vorratsraum und den Heizraum. Eine Garage und ein Doppelcarport gehören zum Haus. Diese wunderschöne, große Grundstück bietet viele Möglichkeiten der Nutzung und Gestaltung bis hin zur zusätzlichen Bebauung für z.B. eine weitere Generation oder um Leben und Hobby/Selbstständigkeit zu vereinen. Das Grundstück ist in zwei Fl.Nr. aufgeteilt. (1092 m² + 523 m²). Das kleinere Grundstück ist als Gartenfläche bewertet.

#### 1.10. Beschreibung der Lage

Sie wohnen im Grünen mit allen Vorteilen des "Landlebens" und genießen doch die Nähe zu Städten wie Freising (ca.12 km) und Moosburg (ca. 5 km). Der Flughafen München sowie die Stadt München sind auf vielfältige Weise bequem zu erreichen.



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Inkofen 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. Im zwei km entfernten Haag a.d.Amper ist die ärztliche Versorgung 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 in dieser Region immer mehr junge Familien eine neue Heimat finden.

#### 1.11. Beschreibung der Ausstattung

Fliesen, Laminat, Korkboden, großer Wintergarten mit Holzofen, Freisitz, Terrasse, Garage, Doppel-Carport, Kunststofffenster mit Rollläden, Gartenhütte, Zentralheizung Öl, Brenner 2023 erneuert.

#### 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.

Energieausweis wird nachgereicht.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: www.schuelke-immobilien.de



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777 Fax: 0 87 61 / 70 778 www.schuelke-immobilien.de

## 2. Galerie



Außenansicht



Garten



Garten

Anbau Wintergarten



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach



Zufahrt



Blick aus dem Fenster





Essbereich mit Zugang...



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach



...in den Wintergarten m. Zugang....



... in die Garage



Von dem Essbereich in das...



...Wohnzimmer



Wohnzimmer



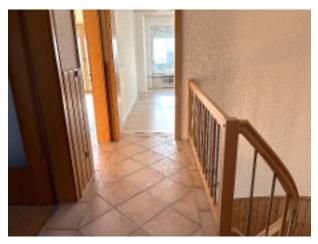
...und in die Küche



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach



Treppe in das OG



Diele OG



Bad mit Wanne



Kinderzimmer



Kinderzimmer/Büro



Schlafzimmer mit...



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach



...anschl. Balkon



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777 Fax: 0 87 61 / 70 778 www.schuelke-immobilien.de

## 3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

Firma: Schülke Immobilien Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Adresse:

Deutschland

Aufsichtsbehörde: Landratsamt Freising

Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):

**USt-IdNr:** DE 174 811 651

Vertretungsberechtigter: Frau Christine Schülke

Webseite: www.schuelke-immobilien.de

3.2. Ihr Ansprechpartner

Christine Schülke Name:

Telefon: 0876170777 0876170778 Fax:

E-Mail: info@schuelke-immobilien.com