

Besondere Wohnqualität auf zwei Ebenen – Vermietete 3,5-Zimmer-Maisonette mit Balkon und Garage

Maisonette / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WK0071
Adresse: DE-85399 Hallbergmoos
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 399.000,00 EUR
Mieteinnahmen pro Monat: 700,00 EUR
Pflicht zur Stellplatzübernahme: ja
Courtage / Provision: 2,38 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig: ja

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 51 m²
Zimmerzahl: 3,5
Anzahl Badezimmer: 1
Anzahl Wohnzimmer: 1
Anzahl Schlafzimmer: 1
Anzahl Balkons: 1
Anzahl Stellplätze: 1
Stellplatzart: Garage
Nutzfläche: ca. 32 m²

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: normal
Etage: 2
Gesamtetagenzahl: 2
Heizungsart: Fußbodenheizung
Befuerung: Elektro
Bodenbelag: Fliesen, Laminat
Küche: Einbauküche
Badezimmer: mit Badewanne, mit Fenster
Keller: ja

Balkon / Terrasse: ja
Kamin (Anschluss): ja

1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 1989
Zustandsart: gepflegt

1.6. Umfeld

nächste Stadt: Freising

1.7. Verwaltung

Nutzungsart: Wohnen
vermietet: ja
verfügbar ab: ab sofort
Wohnungsnummer: 15

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja
Energieeffizienzklasse: C
erstellt am: 11.02.2021
gültig bis: 11.02.2031
Art des Energieausweises: nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt: ca. 85,3 kWh/(m²a)

1.9. Beschreibung im Detail

Es sind oftmals die architektonischen Besonderheiten und das Zusammenspiel einzelner Räume, die einer Immobilie ihre unverwechselbare Persönlichkeit verleihen. Genau dieses Gefühl vermittelt die hier angebotene 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung, die mit ihrer individuellen Raumaufteilung auf zwei Ebenen, charakteristischen Dachschrägen und einer angenehmen Wohnatmosphäre ein Wohnkonzept abseits des Gewöhnlichen bietet.

Bereits beim Betreten empfängt uns ein freundlicher Eingangsbereich mit hellen Wandflächen, pflegeleichtem Fliesenboden und Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen wir in den Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des täglichen Lebens bildet. Die geneigten Deckenflächen verleihen dem Raum eine behagliche Atmosphäre, während die Fenster für natürliches Tageslicht sorgen. Die angenehmen Raumproportionen bieten Platz für eine komfortable Sofalandschaft und einen gemütlichen Essbereich.

Besonders schön ist, wie sich das Wohnen von hier aus nach draußen fortsetzt. Der direkt zugängliche Balkon erweitert den Wohnbereich um einen privaten Platz im Freien und eröffnet einen angenehmen Blick über die umliegende Bebauung. Ob beim ersten Kaffee am Morgen oder einem entspannten Tagesausklang – hier lässt sich der Alltag für einen Moment hinter sich lassen.

Zurück im Inneren führt uns der Rundgang in die separate Küche. Die vorhandene Einbauküche mit hellen Fronten, Kochfeld, Backofen sowie verschiedenen Ober- und Unterschränken bietet eine funktionale Ausstattung und ausreichend Stauraum. Das angrenzende Raumkonzept wird durch ein hell gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne, Waschtisch, WC und Spiegelschrank ergänzt. Ein Waschmaschinenstellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch die weiteren Räumlichkeiten überzeugen durch ihre individuellen Raumzuschnitte. Charakteristische Dachschrägen und natürliches Licht schaffen eine angenehme Atmosphäre und bieten vielseitige Möglichkeiten für eine persönliche Einrichtung.

Doch damit ist unser Rundgang noch nicht abgeschlossen. Über die wohnungsinterne Treppe gelangen wir auf die zusätzliche Studioebene unter dem Dach, die dieser Immobilie ihren besonderen Maisonette-Charakter verleiht. Mit einer Grundfläche von rund 32,52 m² gemäß vorliegendem Grundriss eröffnet sich hier ein bemerkenswertes zusätzliches Platzangebot. Unterschiedliche Deckenhöhen, großzügige Dachschrägen und mehrere Fensterflächen schaffen ein interessantes Zusammenspiel aus Licht und Architektur.

In den ursprünglichen Planunterlagen als Abstell- und Hobbyraum ausgewiesen, stellt die Studioebene eine zusätzliche Nutzfläche dar, die das Raumangebot über die eigentliche Wohnfläche hinaus ergänzt. Gerade die Verbindung beider Ebenen macht den individuellen Charakter dieser Immobilie aus.

Ein zugeordneter Kellerraum bietet weitere Aufbewahrungsmöglichkeiten, während die eigene Einzelgarage in der separaten Garagenanlage das Angebot sinnvoll abrundet.

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem bestehenden Mietverhältnis und bietet damit insbesondere Kapitalanlegern die Möglichkeit, eine bereits vermietete Immobilie mit außergewöhnlicher Grundrissgestaltung und zusätzlichem Flächenangebot zu erwerben.

Eine Maisonette, die durch ihre besondere Architektur, das harmonische Zusammenspiel zweier Ebenen und ein Wohnkonzept überzeugt, das Individualität und Alltagstauglichkeit auf angenehme Weise vereint.

1.10. Beschreibung der Lage

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, begrünten Grundstücken und einer überschaubaren Nachbarschaft. Gleichzeitig befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie gastronomische Angebote sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Kindergärten, Schulen und ein vielfältiges Vereinsleben ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur.

Ein besonderer Standortvorteil ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die S-Bahn-Linie S8 bestehen direkte Verbindungen in die Münchner Innenstadt und zum internationalen Flughafen München. Vom Bahnhof Hallbergmoos aus erreicht man den Marienplatz in etwa 35 Minuten und den Flughafen in rund acht Minuten. Ergänzende Busverbindungen sowie die nahe gelegenen Autobahnen A92 und A9 ermöglichen eine flexible Mobilität innerhalb der gesamten Metropolregion.

Neben der hervorragenden Erreichbarkeit überzeugt Hallbergmoos durch seinen hohen Freizeit- und Erholungswert. Weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die Natur des Erdinger Moores bieten einen angenehmen Ausgleich zum Alltag. Der Goldachpark und der großzügige Sport- und Freizeitpark schaffen zusätzliche Möglichkeiten für Erholung, Bewegung und gemeinsame Freizeitaktivitäten.

Auch wirtschaftlich präsentiert sich Hallbergmoos als attraktiver Standort. Die Nähe zum Flughafen und der etablierte Munich Airport Business Park mit zahlreichen nationalen und internationalen Unternehmen prägen die positive Entwicklung der Gemeinde. Das Zusammenspiel aus wirtschaftlicher Stärke, guter Erreichbarkeit und hoher Wohnqualität macht den Standort auch für Kapitalanleger interessant.

Hallbergmoos vereint die Vorzüge eines gewachsenen Wohnumfelds mit der Dynamik der Metropolregion München – eine Lage, die durch Lebensqualität, eine leistungsfähige Infrastruktur und langfristige Standortattraktivität überzeugt.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit individueller Raumaufteilung auf zwei Ebenen

- Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon
- Balkon mit Blick über die umliegende Wohnbebauung
- Separate Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen, Spülbecken sowie Ober- und Unterschränken
- Tageslichtbad mit Badewanne, Waschtisch, WC und Spiegelschrank
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Schlafzimmer sowie weiterer Raum mit individuellen Einrichtungsmöglichkeiten
- Wohnungsinterne Treppe zur zusätzlichen Studioebene im Dachraum
- Großzügige Studioebene mit ca. 32,52 m² Grundfläche gemäß Grundriss, ausgewiesen als Abstell- und Hobbyraum
- Charakteristische Dachschrägen und unterschiedliche Raumhöhen
- Mehrere Dachflächenfenster und weitere Fenster für natürlichen Tageslichteinfall
- Pflegeleichte Fliesenböden in wesentlichen Bereichen der Hauptwohnebene
- Wohnliche Laminatböden in weiteren Räumlichkeiten
- Helle Wand- und Deckenflächen
- Zusätzliche Abstell- und Aufbewahrungsmöglichkeiten
- Eigener Kellerraum mit zusätzlicher Nutzfläche
- Separate, abschließbare Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb
- Gepflegter Gesamtzustand ohne bekannten Renovierungs- oder Sanierungsstau laut Eigentümerangaben

1.12. Beschreibung der Preisgestaltung

Die angebotene 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung wird zu einem Gesamtkaufpreis von 399.000 € einschließlich der zugehörigen Einzelgarage angeboten. Dabei entfallen 379.000 € auf die Wohnung und 20.000 € auf die Garage.

Neben der besonderen Architektur auf zwei Ebenen überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den Balkon und die zusätzliche Studioebene mit rund 32,52 m² Grundfläche. Das erweiterte Raumangebot unterstreicht die Individualität dieser Immobilie und verleiht ihr eine besondere Qualität.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist der gepflegte Gesamtzustand. Nach Angaben des Eigentümers besteht derzeit weder Renovierungs- noch Sanierungsstau, sodass sich die Immobilie ohne unmittelbar erforderliche Erneuerungsmaßnahmen präsentiert.

Die Wohnung befindet sich in einem bestehenden Mietverhältnis und erzielt aktuell eine monatliche Nettokaltmiete von 700 €, was jährlichen Mieteinnahmen von 8.400 € entspricht.

Damit vereint das Angebot eine außergewöhnliche Grundrissgestaltung mit einem bestehenden Mietertrag und einer attraktiven Ergänzung durch die eigene Einzelgarage.

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

2. Galerie



Titelbild mit KI bearbeitet



Außenansicht



Büro / Gästezimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



Wohn-Essbereich



... Zugang ins Studio



Studio mit...



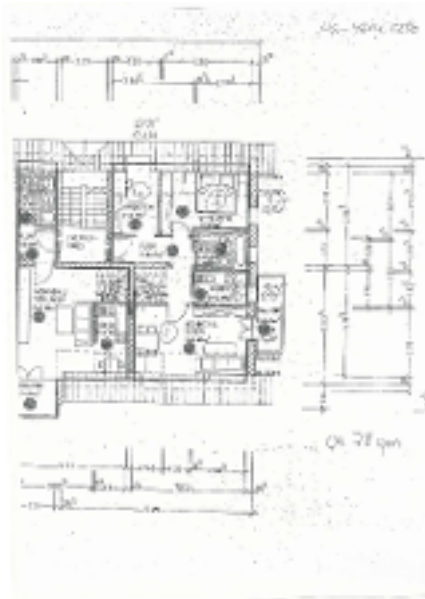
... Stauraum



Kellerraum



Garage mit elektronischem Tor



3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

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

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Frau Christine Schülke
Telefon:	087 61-707 77
Fax:	087 61-707 78
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com