



Immobilien-Exposé

**Katip |
Mehrgenerationenhaus mit
viel Platz für die ganze
Familie *bezugsfertig**

Objekt-Nr.: KATIP-2024-664

Haus zum Kauf

 86447 Aindling



Details

Provisionspflichtig

Kamin

Gartennutzung

Swimmingpool

Abstellraum

Gäste-WC

Kaufpreis

949.000 €

Käuferprovision zzgl.
USt.

**3,57 % Käuferprovision
inkl. 19 % MwSt.**

Provision inkl. USt.
zzgl. USt.

Wohnfläche (ca.)
251,44 m²

Zimmer

9

Grundstück (ca.)

1.606 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Schlafzimmer

6

Anzahl Badezimmer

3

Anzahl Stellplätze

3

Anzahl Balkone

1

Anzahl Loggias

1

Baujahr

1982

Garagenanzahl

3

Zustand

teil/vollrenoviert

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Boden

Stein

Beschreibung

Mehrgenerationenhaus in Hanglage mit Blick ins Tal und großem Garten.

Wir bieten Ihnen ein besonderes Haus in ruhiger Anlegerstraße mit Blick ins Tal. Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem Grundstück von 1606 m² in Hanglage und verfügt über einen sehr großen Garten vor und hinter dem Haus. Ein freistehender Swimmingpool lädt zum Entspannen und Erfrischen ein.

Das Haus wurde im Jahr 1982 in Massivbauweise aus Ziegelsteinen errichtet und verfügt über eine Ost/West Ausrichtung. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat ausgelegt, die Holzverbundfenster sind mit Isolierverglasung ausgestattet (2021 wurden neue Fensterdichtungen eingebaut).

Im Erdgeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit Bad, Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer, die in den Garten führt. Im Obergeschoss befindet sich die große Hauptwohnung mit einer Küche, die mit Gaggenau und Siemens Haushaltsgeräten ausgestattet ist, einem Bad mit Fenster und Badewanne sowie einem Wohn-/Esszimmer mit Kamin und Zugang zum Garten. Hier stehen auch drei Schlafzimmer zur Verfügung.

Im ausgebauten Dachgeschoss gibt es einen Wohnraum mit Küchenzeile, ein Duschbad sowie ein Schlafzimmer, das derzeit als Büro genutzt wird. Eine riesige Terrasse im Obergeschoss und eine kleinere Terrasse im Erdgeschoss bieten einen traumhaften Ausblick auf die Umgebung.

Eine Steintreppe führt hinauf in den Garten, der mit einem großen Gartenhaus mit Elektro- und Wasseranschluss sowie einer Sommerküche ausgestattet ist. Ein großzügiger Grillplatz rundet das Angebot ab.

Dieses wunderschöne Haus, das sanft auf einem Hang thront, bietet nicht nur atemberaubende Ausblicke, sondern birgt auch ein enormes Potenzial für diejenigen, die sich für nachhaltige Lebensweisen und den Anbau einer Permakultur interessieren. Der fruchtbare Boden macht dieses Grundstück zu einem idealen Ort für die Umsetzung eines Permakulturprojekts.

Eine geräumige Garage samt drei PKW Stellplätzen in der Einfahrt vom Grundstück sowie eine hauseigene, großflächige Werkstatt mit Verbindungstüre in die Garage bieten ausreichend Platz für Hobbys und Handwerk.

Dieses Haus eignet sich ideal für eine Großfamilie oder mehrere Generationen, die gemeinsam leben möchten. Hier finden alle Bewohner genügend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- Massivbauweise aus Ziegelsteinen
- Böden sind mit Fliesen und Laminat ausgelegt
- Holzverbundfenster sind mit Isolierverglasung ausgestattet (2021 wurden neue Fensterdichtungen eingebaut)
- Einliegerwohnung im Erdgeschoss
- ausgebauten Dachgeschoss mit Küchenzeile
- riesige Terrasse im Obergeschoss und eine kleinere Terrasse im Erdgeschoss
- großen Gartenhaus mit Elektro- und Wasseranschluss sowie einer Sommerküche
- großzügiger Grillplatz
- Anbau einer Permakultur möglich
- Solaranlage möglich
- geräumige Garage samt drei PKW Stellplätzen
- großflächige Werkstatt mit Verbindungstüre in die Garage
- Internetleitung mit bis zu 250 M/bits vorhanden

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

Lage & Umgebung

 86447 Aindling

Als Gemeinde in Bayern ist Aindling gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A8, eine wichtige Ost-West-Verbindung in Deutschland, verläuft unweit südlich von Aindling. Die nächstgelegenen Anschlussstellen sind Dasing (ca. 5 km) und Adelzhausen (ca. 10 km).

Aindling ist auch durch die Bundesstraße B300 erschlossen, die in Ost-West-Richtung durch die Gemeinde führt. Diese Straße verbindet Aindling mit den umliegenden Gemeinden und Städten sowie mit Augsburg im Westen und Ingolstadt im Osten.

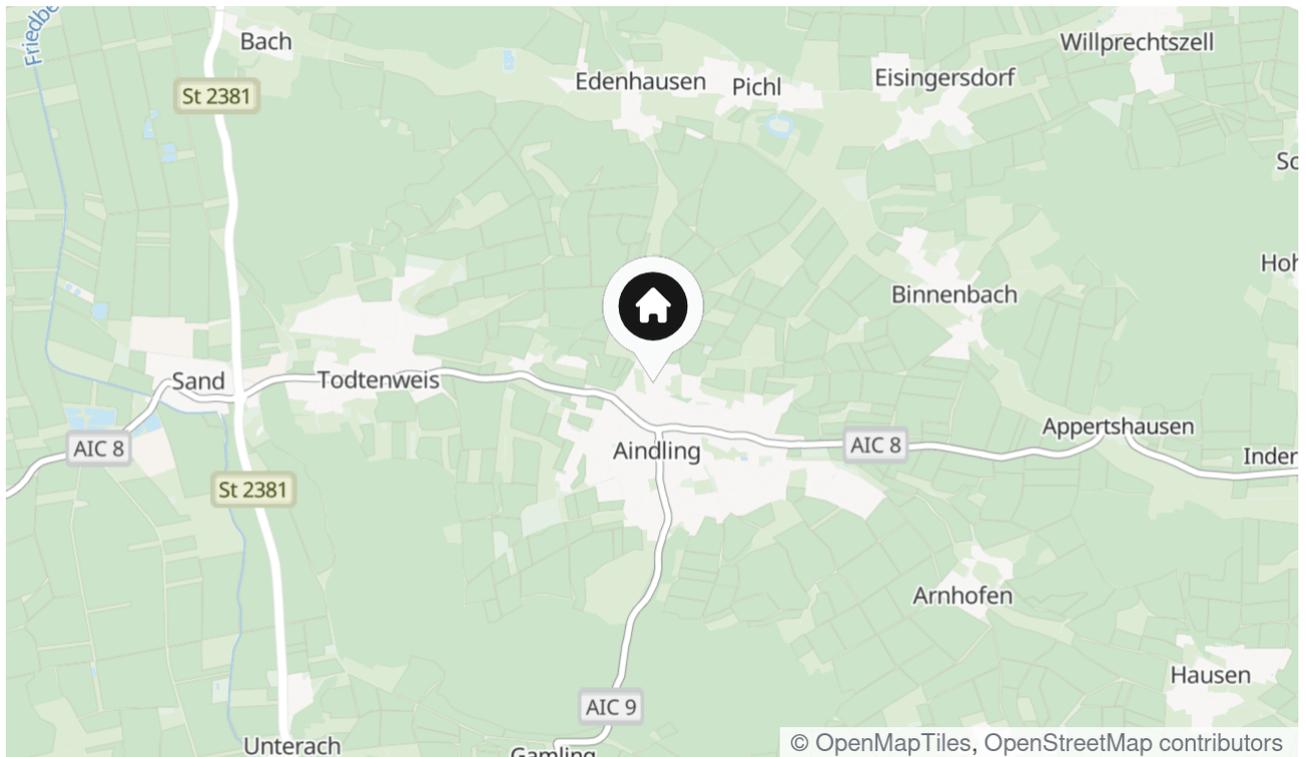
Der öffentliche Personennahverkehr wird von verschiedenen Buslinien bedient, die Aindling mit den umliegenden Gemeinden und Städten verbinden. Es gibt auch eine direkte Busverbindung nach Augsburg, der nächstgelegenen Großstadt. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Dasing und Friedberg, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen nach Augsburg, Ingolstadt und München bestehen.

Insgesamt kann man sagen, dass die Verkehrslage in Aindling gut ist und es verschiedene Optionen gibt, um die Gemeinde und die umliegenden Regionen zu erreichen.

Aindling ist eine Gemeinde im Bundesland Bayern in Deutschland. Sie liegt im Landkreis Aichach-Friedberg. Die Gemeinde hat rund 8.500 Einwohner und besteht aus den Ortsteilen Aindling, Adelzhausen, Alsmoos, Bachenhausen, Biberbach, Dasing, Ecknach, Sielenbach und Todtenweis.

Aindling selbst ist der größte Ortsteil und das administrative Zentrum der Gemeinde. Es verfügt über eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen. In der Nähe von Aindling befindet sich der Aindlinger Baggersee, der ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende ist.

Die Umgebung von Aindling ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen und kleinen Wäldern. Durch die Gemeinde fließt die Paar, ein Nebenfluss der Donau. Die Region ist auch für ihre zahlreichen Rad- und Wanderwege bekannt, die sich gut für Ausflüge und sportliche Aktivitäten eignen. Insgesamt ist Aindling eine ruhige und idyllische Gemeinde mit einer guten Anbindung an größere Städte wie Augsburg und Ingolstadt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

165,20 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Nein

Befeuerungsart

Öl

Wesentlicher Energieträger

Öl

Gültig bis

12.07.2032





EG - Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer



EG - Wohnbereich



EG - Essbereich



EG - Küche



EG - Badezimmer



EG - Badezimmer



1. OG - Wohnbereich



1. OG - Wohnbereich



1. OG - Kaminzimmer



1. OG - Wohnzimmer



1. OG - Flur



1. OG - Büro



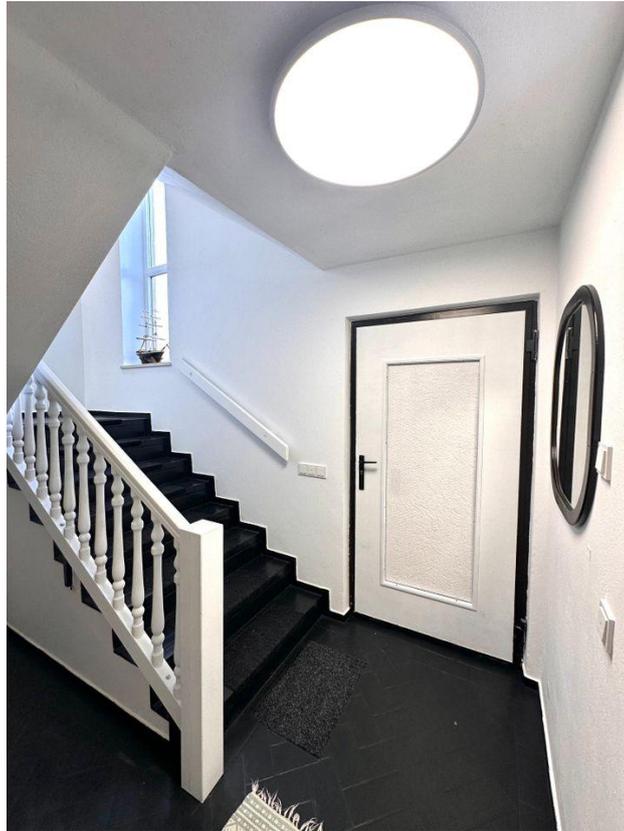
1. OG - Badezimmer



1. OG - Badezimmer



1. OG - Flur



Hauseingang



Hausflur



DG - Praxisraum



DG - Büro



DG - Badezimmer



DG - Flur



DG - Stauraum



Hausansicht mit Pool



Hausansicht mit Pool



Hausansicht



Treppenaufgang zum Garten



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Terrasse



Terrasse mit Garten



Ausblick zur Terrasse und Garten



Werkstatt

Kontakt

Katip Immobilien GmbH

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: info@katip-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Ayhan Katip

Impressum

www.katip-immobilien.de/impressum/



Besuchen Sie uns im Internet:

www.katip-immobilien.de