

## Wunderschönes Grundstück mit 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: 569.000,00 EUR  
inkl. Stellplatz: ja  
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  
Keller: ja  
unterkellert: ja  
Garten /-nutzung: ja

---

Wintergarten:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
Verglasung:	doppelt verglast
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
<b>1.5. Zustandsangaben</b>	
Baujahr:	1969
<b>1.6. Umfeld</b>	
nächste Stadt:	Moosburg/Freising
<b>1.7. Verwaltung</b>	
verfügbar ab:	ab sofort
<b>1.8. Energieausweis</b>	
Energieausweis vorhanden:	nein

## 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 m<sup>2</sup> + 523 m<sup>2</sup>)

## 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.

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](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



Garten



Garten



Zufahrt



Anbau Wintergarten



angrenzendes Grundstück



Blick aus dem Fenster



Essbereich mit Zugang...



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



...in die Garage



Von dem Essbereich in das...



...Wohnzimmer



Wohnzimmer



...und in die Küche



Treppe in das OG



Diele OG



Bad mit Wanne



Kinderzimmer



Kinderzimmer/Büro



Schlafzimmer mit...



...anschl. 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>