Au in der Hallertau

Ein Lieblingsplatz über den Dächern – 4 Zimmer mit besonderem Wohngefühl

Objektnummer: 26185030



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101.41 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26185030 - 84072 Au in der Hallertau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26185030 - 84072 Au in der Hallertau

Auf einen Blick

Objektnummer	26185030
Wohnfläche	ca. 101.41 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26185030 - 84072 Au in der Hallertau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	22.10.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	26.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26185030 - 84072 Au in der Hallertau

Die Immobilie





Objektnummer: 26185030 - 84072 Au in der Hallertau

Die Immobilie





Objektnummer: 26185030 - 84072 Au in der Hallertau

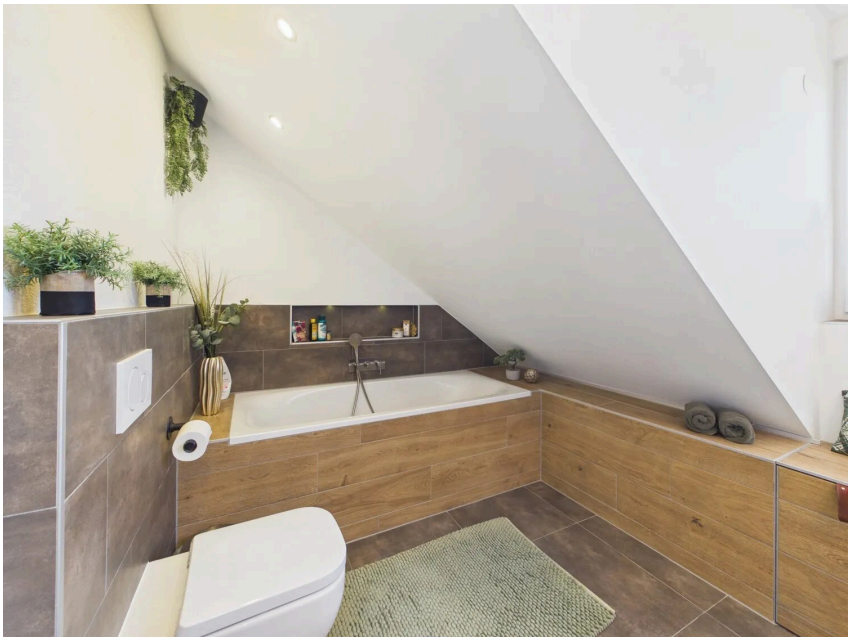
Die Immobilie





Objektnummer: 26185030 - 84072 Au in der Hallertau

Die Immobilie





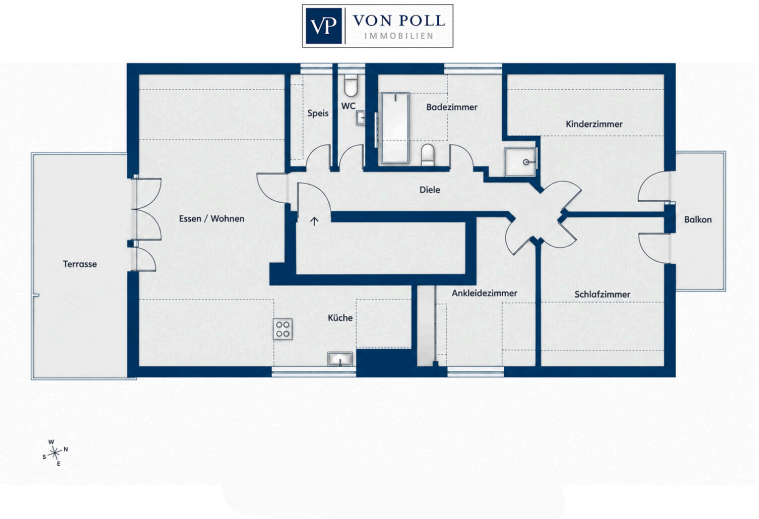
Objektnummer: 26185030 - 84072 Au in der Hallertau

Die Immobilie



Objektnummer: 26185030 - 84072 Au in der Hallertau

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26185030 - 84072 Au in der Hallertau

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Au in der Hallertau verbindet modernes Wohnen mit einer besonderen Großzügigkeit. Auf ca. 101 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das durch seine offene Architektur, hochwertige Materialien und eine rund 17,5 m² große Dachterrasse begeistert. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses ohne Aufzug.

Schon beim Betreten des Wohn- und Essbereichs fällt die besondere Raumhöhe auf. Die Decke öffnet sich bis zum Dachfirst, während die sichtbare Holzpfette, warme Echtholzböden und großzügige Fensterflächen dem Raum eine helle und zugleich wohnliche Atmosphäre verleihen. Hier ist Platz für einen großen Esstisch, gemütliche Abende auf dem Sofa und ein offenes Miteinander. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und macht das gemeinsame Kochen zu einem Teil des Wohnens.

Ein besonderes Highlight wartet direkt vor der Wohnzimmertür: die nach Süden und Westen ausgerichtete Dachterrasse. Hier beginnt der Tag mit einem Kaffee an der frischen Luft und klingt an warmen Sommerabenden mit Familie oder Freunden aus. Der hochwertige Lamellenpavillon mit elektrisch verstellbarem Dach und Seitenmarkise ermöglicht es, Sonneneinstrahlung und Schatten ganz nach den eigenen Wünschen zu regulieren. Ein weiterer Balkon bietet zusätzlichen Freiraum.

Neben dem offenen Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich je nach Lebenssituation als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleide oder Homeoffice nutzen lassen. Das geschmackvoll ausgestattete Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne sowie das separate Gäste-WC ergänzen den Wohnkomfort.

Auch die technische Ausstattung überzeugt: Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Smart-Home-Steuerung für Licht und Rollläden sowie eine Wohnraumlüftung sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld. Der im Energieausweis ausgewiesene Endenergiebedarf von nur 26,8 kWh/(m²·a) entspricht der Energieeffizienzklasse A+.

Praktische Abstellmöglichkeiten in Wohnung, Speicher und im Keller sowie ein überdachter Stellplatz und ein Garagenstellplatz mit Wallbox ergänzen das Angebot. Die überschaubare Eigentümergemeinschaft mit sieben stimmberechtigten Eigentümern und die in den vergangenen Jahren kontinuierlich aufgebaute Erhaltungsrücklage sind weitere positive Aspekte.

Eine Wohnung für Menschen, die das Besondere schätzen, ohne auf Alltagstauglichkeit verzichten zu wollen.

Die Immobilie ist nach Absprache bezugsfrei.

Objektnummer: 26185030 - 84072 Au in der Hallertau

Ausstattung und Details

* Fußbodenheizung
* Wohnraumlüftung
* elektrische Rolläden
* Smart-Home-Steuerung für Licht und Rolläden
* gemauerter Kellerraum
* Wallbox
* überdachter Stellplatz
* Garagenstellplatz
* Balkon
* Dachterrasse
* Lamellenpavillon mit elektrisch verstellbarem Dach
* Einbauküche mit Markengeräten
* Gäste-WC

Objektnummer: 26185030 - 84072 Au in der Hallertau

Alles zum Standort

Au in der Hallertau verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zu den Wirtschaftsstandorten Freising, München und Ingolstadt. Die gewachsene Wohnstruktur und das gepflegte Umfeld schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für alle, die naturnah leben möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten des Alltags zu verzichten.

Besonders attraktiv sind die kurzen Wege: Grundschule, Kinderkrippen und Kindergärten liegen nur etwa fünf bis sechs Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA, Penny und Netto sind in rund 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Restaurants und Cafés, darunter der Rosenwirt und der Schlossbräukeller, laden in unmittelbarer Umgebung zum Verweilen ein. Auch Ärzte, eine Apotheke sowie mehrere Bushaltestellen befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Spazier- und Radwege, Spielplätze sowie das Sportangebot des TSV Au. So vereint die Lage eine ruhige, familienfreundliche Wohnumgebung mit kurzen Wegen und einer hohen Alltagstauglichkeit – ein Zuhause, in dem sich Beruf, Familie und Freizeit gut miteinander verbinden lassen.

Objektnummer: 26185030 - 84072 Au in der Hallertau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising
Tel.: +49 8161 14 016-0
E-Mail: freising@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com