

# Exposé

## Einfamilienhaus in Altomünster

### Wunderschönes EFH mit großem Garten zu verkaufen



Südansicht

Objekt-Nr. OM-206616

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.349.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Dirigl

85250 Altomünster  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	875,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	245,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet Wohnkomfort und Energieeffizienz. Mit seiner großzügigen Raumaufteilung und einem liebevoll gestalteten Garten ist es schöner Rückzugsort für Familien.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

## Ausstattung

Energieeffizienz: Wärmepumpe und wasserführender Schwedenofen im offenen Wohn-Essbereich halten die Energiekosten niedrig

Luxuriöse Innenausstattung: Hochwertige Materialien und stilvolles Design

Großzügiger liebevoll angelegter Garten: Ideal für Entspannung und Freizeitaktivitäten

Offene Wohnbereiche: Helle und geräumige Zimmer

Moderne Küche: Voll ausgestattete Nolte-Küche mit hochwertigen Miele-Geräten

Schlafzimmer: bis zu fünf geräumige Schlafzimmer

Badezimmer: 2 luxuriöse Badezimmer mit bodengleicher Dusche

Home-Office: Zwei besonders ruhige Zimmer und Netzwerkverkabelung im ganzen Haus sind perfekt für das Arbeiten von zu Hause

Verschattung: elektrische Raffstores an allen Fenstern im EG und 1. OG

Doppelgarage: extralang auch für große KFZ mit elektr. Garagentor und zusätzlichem Tor auf der Westseite in den Garten

Extras: Keller mit zwei echten Tageslichträumen, als vollwertiger Wohnraum nutzbar

Die Dachflächen sind aufgrund des Walmdachs nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet und wären damit ideal nutzbar für eine PV-Anlage.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die angegebenen 245m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassen das gesamte Erdgeschoss und Obergeschoss, sowie die beiden mit Fußbodenheizung ausgestatteten, lichtdurchfluteten und vollwertig als Wohnraum ausgebauten Räume im Kellergeschoss. Die Gesamtwohn- und Nutzfläche beträgt ca. 320m<sup>2</sup>.

Ich wünsche bitte keine Makleranfragen.

## Lage

Das Haus befindet sich in 85250 Markt Altomünster in einer ruhigen Wohngegend, die eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten bietet. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe.

Für eine gute ärztliche Versorgung gibt es mehrere Allgemeinärzte und Zahnärzte.

In der Nachbarschaft befinden sich Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften.

Der Markt Altomünster verfügt über einen S-Bahnhof und die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Fahrzeit mit der S-Bahn nach Dachau beträgt ca. 30 Minuten, der Weg zu Fuß zum S-Bahnhof dauert ca. 5 Minuten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



EFH





