

# Exposé

## Bungalow in Manching

**Lage! Lage! Lage! Bungalow am Niederstimmer Weiher**



Objekt-Nr. OM-265116

### Bungalow

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:

Bischof

Telefon: 08459 331957

Mobil: 0152 53786303

85077 Manching

Bayern

Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	570,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Bungalow, ruhig gelegen am Ende einer Sackgasse, ist in einem guten bis sehr guten Zustand und befindet sich im Naherholungsgebiet direkt am Niederstimmer Weiher.

Küche, Badezimmer und Dach wurden 2010/2012 erneuert.

Das Dachgeschoss ist isoliert und ausbaufähig.

Im Kellergeschoss befinden sich eine Werkstatt, ein Fitnessraum, ein Badezimmer (Dusche, Toilette, Waschbecken), der Heizungsraum, eine Waschküche sowie ein Abstellraum.

Die Photovoltaikanlage 9,75 kW wurde 2012 in Betrieb gesetzt.

Der Schwedenofen im Wohnzimmer sorgt für eine wohlige Wärme.

Das Haus wurde ausgestattet mit hochwertigen Mahagoni-Fenstern, welche zum Großteil bereits durch Kunststofffenster ersetzt wurden.

Der Garten bietet eine idyllische Atmosphäre mit mehreren Sitzmöglichkeiten zum Entspannen. Im Garten befindet sich ein Geräteschuppen mit Strom und Brunnen.

Die Terrasse, welche über das Wohnzimmer und Schlafzimmer erreichbar ist, verfügt über eine Markise, sowie einer Überdachung und führt über eine Treppe direkt in den Garten.

Die Hofeinfahrt ist gepflastert und bietet Platz für 2 Stellplätze. Zudem sind ausreichend Parkmöglichkeiten, nur ca. 50 m vom Haus entfernt, vorhanden.

Freizeitmöglichkeiten: Schwimmen, Yoga am Weiher, Spazier- und Radwege.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Besichtigungen nur nach Vereinbarung mit potenziellen Kaufinteressenten und geregelter Finanzierung.

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	399,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Ansicht Nordseite

# Exposé - Galerie



Wohnküche mit Essecke



Eingangsbereich/Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Büro

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



Terrasse

# Exposé - Galerie



Niederstimmer Weiher



Wanderweg



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Kaffecke

# Exposé - Galerie



Garten