

Exposé

Zweifamilienhaus in Halfing

**ZFH als Doppelhaus konzipiert WW Solar, ruhige, zentr
Lage gr ArbZi DoppelGge**



Objekt-Nr. OM-271235

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.400.000 €**

83128 Halfing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	659,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	260,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	81,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus wurde 1998 liebevoll für den Eigenbedarf in Massivbauweise errichtet und ist als Doppelhaus in Haus West/Ost unterteilt, jeweils mit eigenen Zugängen. Das Anwesen ist ruhig gelegen an Anliegerstrasse ohne Durchgangsverkehr, Grundstück grenzt an landwirtschaftliche Kuhweide, unverbaubarer Weideblick Richtung Norden und von einem großen Arbeitszimmer mit Galerie im Haus West. Die Warmwasser Solaranlage für Warmwasser und Fussbodenhzzg sorgt für energiesparendes Heizen, es gibt eine Doppelgarage, zusätzlich einen eigenen Kfz-Stellplatz für Hausteil West. Die ökologische Holzbalkendecke harmoniert besonders mit dem Terra Kotta Fussboden im Haus West. Es gibt einen Kachelkamin im Haus West.

KAGO Kachelkamin erfüllt gemäß der letzten Feuerstättenschau 2024 die notwendigen umweltrelevanten Voraussetzungen für weiteren Betrieb, Ölheizungsanlage von Weishaupt noch bis 2045 zulässig, alle Warmwasserleitungen sind isoliert, letzte Feuerstättenschau war ohne Beanstandungen.

Ausstattung

Beschreibung Haus West:

Zwei Bäder mit Dusche ein Bad mit Dusche und Badewanne, 1 Gäste WC

Zwei Schlafzimmer im OG

Großzügiger Wohn-/Essbereich, Küche, Wintergarten-Anbau mit Blick ins Grüne (unverbaubarer landwirtschaftlicher Nutzgrund)

Großes Arbeitszimmer mit Galerieaufgang, großes Einbauregal mit vorlaufender Treppe auf die Galerie mit Balkon

zwei Westbalkone im OG und im DG -Anschluss zur Galerie

Kellerräume gefliest und mit Heizkörper ausgestattet

Im EG Fussbodenheizung auf gefliestem Boden, in den Bädern im OG elektr Fussbodenheizung

Schmiedeisernes Treppengeländer, Luftraum mit Möglichkeit zur Errichtung einer Bar

Solalux Falanlage ermöglicht breite Öffnung zur Westterrasse ideal in Verbindung mit einer Bar für Sommerfeste

Beschreibung Haus Ost

Küche und Wohnzimmer im EG

Schlafzimmer und Gästezimmer im OG

Fitness/Hobbyraum im Keller mit Dusche und Fussbodenheizung,

Bad im OG mit Whirlpool Badewanne, Gäste-WC im EG

Im EG Fussbodenheizung auf gefliestem Boden und Parkettboden im Wohnzimmer, Bad im OG elektr Fussbodenheizung vorhanden

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Verkaufspreis incl Doppelgarage= Grundbesitzwert laut Sachwertverfahren mit Bodenwert 539800 EUR und Gebäudewert 600512, Sachwertfaktor 1,380 =

1647184 EUR. Der aktuelle Angebotspreis incl Doppelgarage liegt um 250.000 EUR unter dem Sachwert gemäß Sachwertverfahren § 182 ff BewG

Lage

Halfing ist ein bekannter Ort im oberbayerischen Alpenvorland, rechts des Inns zwischen Prien/Chiemsee und Wasserburg am Inn. Auf halben Weg zwischen München und Salzburg erreichen Sie Halfing über die Autobahn A8. Höhe 502 Meter über Meeresspiegel. Einwohner 2846

Das Anwesen liegt am Ortsrand von Halfing Richtung Holzham auf einer ruhigen Anliegerstrasse ohne Durchgangsverkehr. In unmittelbarer Umgebung zu Fuss in ca. 5 Minuten erreichbar:

Kirchplatz/Dorfmitte, Grundschule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe, eine Arztpraxis, Edeka, drei Banken im Ort, eine Apotheke Halfinger Baggersee, Halfinger Moos für Spaziergänge, drei Restaurants, Friedhof, Metzgerei, Schuhladen, Gemeindeverwaltung, Wertstoffhof

Für PENDLER: Gute Anbindung an München von Bad Endorf Bahnhof (5 Minuten mit Auto) mit Zug von Bad Endorf in 55 Minuten zum Münchner Ostbahnhof. Nach Salzburg mit dem Kfz sind es ca eine Stunde

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	40,58 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Aussenansicht Eingang Haus Wes

Exposé - Galerie



Nordseite mit Weide



Zugang Haus west

Exposé - Galerie



Wintergarten Haus West



Nordseite

Exposé - Galerie



Lichtsteine Haus West



Zugang HAus Ost mit DoppelGara

Exposé - Galerie



zugang haus ost



Galerie



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie



Heizungskeller

Exposé - Galerie



Sonnenuntergang



Schlafzimmer Haus Ost

Exposé - Galerie



hobbyraum mit Dusche Haus Ost



Wohnzi Haus Ost

Exposé - Galerie



Fussboden Haus West



Gr Arbeitszimmer m Galerie H W

Exposé - Galerie



wintergarten



Balkon Galerie Haus West

Exposé - Galerie



kachelkamin KAGO Haus West



Schlafzi 1 OG HAus Ost

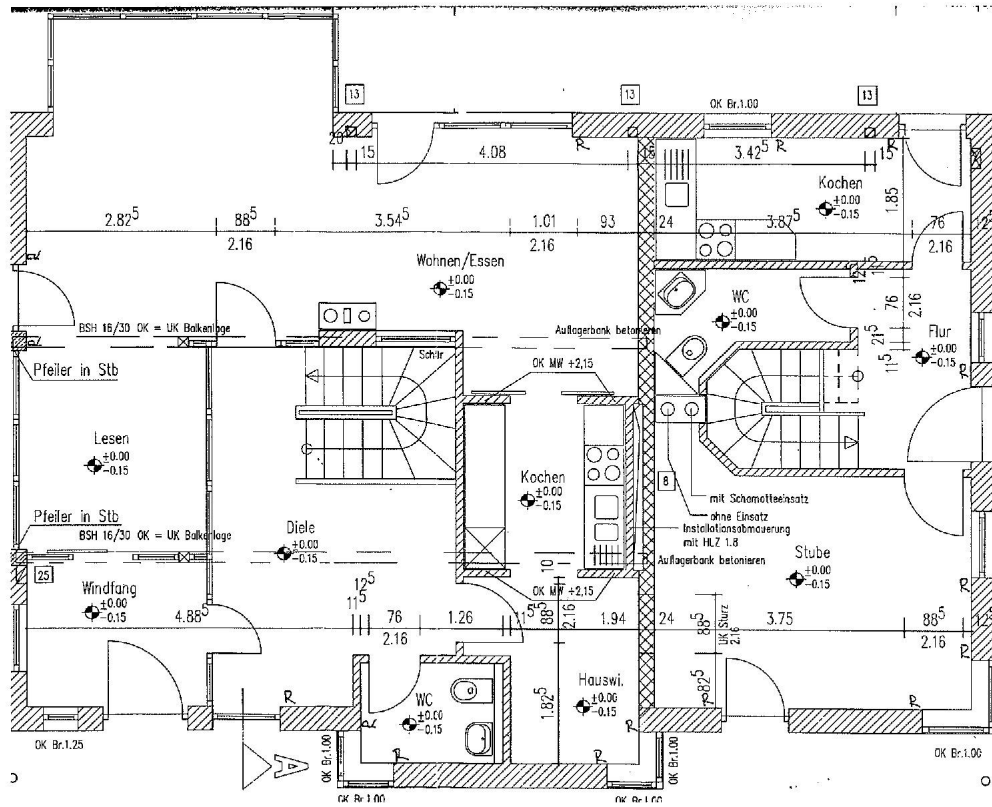
Exposé - Galerie



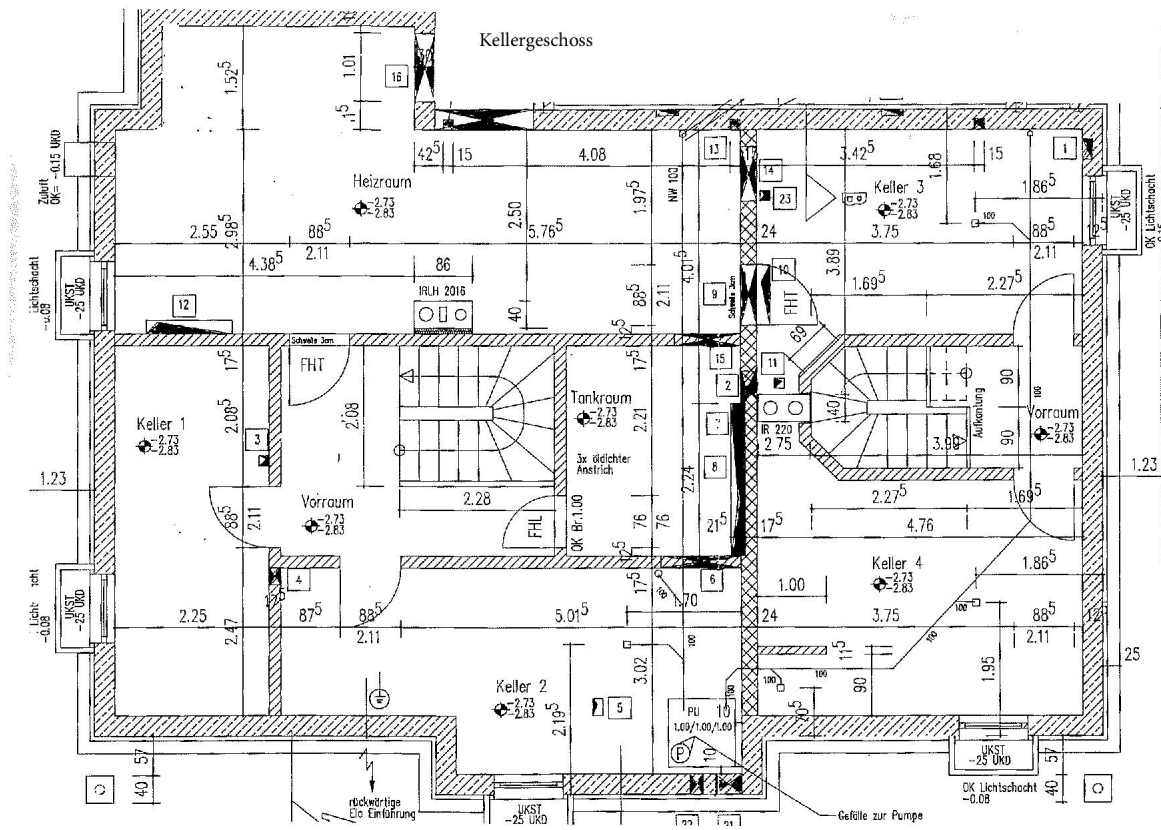
Hobbyr Haus Ost Dusche FB Hzg

Exposé - Grundrisse

EG



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

OG

