

Exposé

Doppelhaushälfte in Siegsdorf

Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-288353

Doppelhaushälfte

Verkauf: **975.000 €**

Ansprechpartner:
Manfred Huber
Telefon: 08662 2382
Mobil: 0171 6711596

83313 Siegsdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	522,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	83,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine untypische Doppelhaushälfte, der Eingang hier befindet sich an der Nordseite, der Eingang für die andere Haushälfte befindet sich an der Westseite des Gebäudes.

Das Haus ist in Holzbauweise erstellt, auf Nachhaltigkeit und hohe Energieeffizienz wurde großer Wert gelegt. Es ist baubiologisch und bauphysikalisch wertvoll und verströmt ein gesundes Raumklima.

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte incl. einer Einliegerwohnung. Die Wohnfläche beträgt gesamt ca. 200 m².

Der Keller erstreckt sich bis unter den Wintergarten und bietet zusätzlich über einen separaten Eingang mit Außentreppe, Platz für Büro, großen Kellerraum (Hobbyraum), Saunaraum mit vorhandener Dusche, Wäschebereich, Heizraum und Vorratsraum (Archiv), Auch der Keller verfügt über eine Fußbodenheizung.

Das Haus bietet Platz für eine Familie mit bis zu 5 Personen.

Die Hauptwohnung hat eine Wohnfläche von ca. 135,0 m²,

die Einliegerwohnung von ca. 65,0 m²

Eine Zusammenlegung beider Wohneinheiten ist mit wenig Aufwand gut möglich.

Auch ein Zimmer der Einliegerwohnung kann als Kinderzimmer zur Hauptwohnung hinzu genommen werden.

Bei einer Vermietung der Einliegerwohnung sind steuerliche Vorteile möglich.

Das Grundstück hat eine Fläche von 522,0 m²

Zu den Highlights

Hauptwohnung:

Eingangsbereich ca. 4,30 m²

Gäste - WC ca. 3,00 m²

Diele ca. 7,00 m²

Küche mit Speisekammer ca. 17,00 m²

Wohnzimmer mit Wintergarten ca. 35,00 + 16,00 m²

Terrasse ca. 21 m², berechnet 6,50 m²

Schlafzimmer im 1. OG ca. 24,00 m²

Ankleidezimmer ca. 7,00 m²

Badezimmer mit Wanne, Dusche behinderten gerecht, WC,

Bidet und Handtuchrockner ca. 15,00 m²

Überdachter Balkon mit 6,00 m² berechnet 50% = 3,00 m²

Einliegerwohnung im 1. OG und DG

Flur mit ca. 6,00 m², Küche ca. 5,00 m², Esszimmer ca. 10,00 m², Flur im DG ca. 6,00 m²

Schlafzimmer im DG ca. 14,00 m², Wohnzimmer DG ca. 15,00 m², Bad mit Wanne, WC, und Handtuchrockner ca. 7,50 m²

Beidseitig zusätzlicher Speicherraum, ohne Berechnung

Nutzfläche Kellergeschoß ca. 83,00 m²

Büro ca. 17,00 m² begehbar auch über Außentreppe, Speisekammer ca. 5,40 m²(Archiv)

Flur mit Treppe innen ca. 15,00 m², Hobbyraum ca. 16,50 m², Wäschebereich ca. 5,40 m²

Saunabereich/Dusche ca. 9,00 m², Heizraum/Tank ca. 15,00 m²

Überwiegend mit Fußbodenheizung ausgestattet. (Büro, Hobby, Flur)

Eine geräumige PKW - Doppelgarage mit zwei Stellplätzen und Werkraum mit separater Eingangstüre und zusätzlichen Stauraum auf der Galerie.

Zusätzlich sind 3 Abstellplätze vor dem Haus, plus einer innerhalb des Gartenzaunes vorhanden.

Zur Ölheizung

Die Heizung wird unterstützt durch eine 16 m² große Solaranlage und kann auch ohne großem Aufwand um eine Wärmepumpe erweitert werden. Durch die überwiegend vorhandene Fußbodenheizung und die guten Dämmwerte ist der Betrieb einer Wärmepumpe ca. 8 Monate im Jahr ohne Ölheizung möglich, im Winter sollte dazu geheizt werden.

Ausstattung

Im gesamten Haus sind Fliesen- bzw. Parkettböden auf Estrich verlegt.

Holzfenster mit Doppelverglasung, an der Südseite zusätzlich mit Außenrollos (Außenrollos über Fernsteuerung bedienbar).

Die auf dem Wintergardendach aufgebraachte Markise ist über Schalter bedienbar.

Die Raumhöhen im Wohnbereich betragen bis zu 2,61 m, im Keller 2,35 m

Die Solarfläche für die Warmwassergewinnung beträgt 16,00 m²

Der Energieausweis wurde gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 erstellt und weist einen Energieverbrauch von 79,1 kWh/(m².a) aus.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Lage des Hauses ist besonders hervorzuheben.

Das Haus liegt in einer ruhigen, zentralen Lage, (kein Siedlungscharakter).

In wenigen Minuten ist man in der herrlichen Umgebung zum Sport oder zur Erholung. Ski – Alpin, Langlauf, Eislauf, Skitouren, Rodel und auch Biathlon im Winter sowie Rad – und Wanderwege sind in unmittelbarer Nähe und sie haben Anschluss in alle Richtungen, (Ruhpolding, Inzell, Siegsdorf, Bergen usw.)

Der Bahnhof Eisenärzt ist in ca. 3 min, Siegsdorf ca. 6 min, Ruhpolding

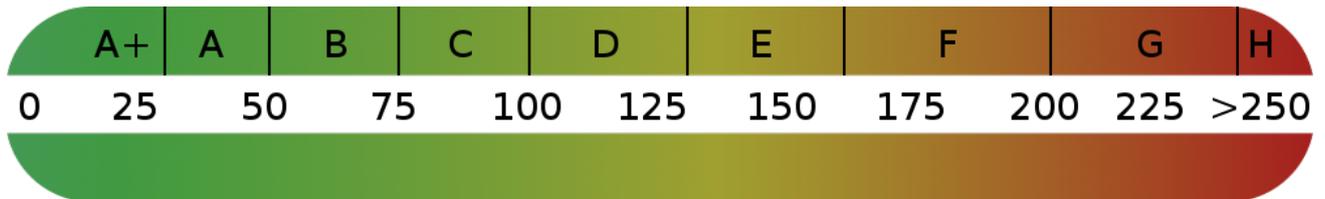
ca. 8 min, Bad Reichenhall ca. 25 min, Salzburg ca. 25 min, München ca. 50 min. In Zentrum Traunstein ca. 11 min. mit dem Auto zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Süd - Ostseite

Exposé - Galerie



Doppelgarage mit Stellplätze



Süd - Ostseite ü. Garagendach

Exposé - Galerie



Ostseite



Südseite mit Garage

Exposé - Galerie



Zufahrtsstraße m. Garage



Nordseite mit Eingang

Exposé - Galerie



Zugangsbereich



Terrasse mit Wintergarten

Exposé - Galerie



Hauseingang Nordseite



Treppe zur Einliegerwohnung



Aufenthaltsraum ELW

Exposé - Galerie



Küche ELW



Diele Dachgeschoß ELW

Exposé - Galerie



Bad/WC, DG ELW



Wohnzimmer DG ELW

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG ELW



Schlafzimmer DG ELW

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoß



Wohnzimmer EG Hauptwohnung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG Hauptwohnung



Wohnzimmer mit Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Küche Hauptwohnung



Schlafzimmer Hauptwohnung OG

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer OG



Bad Hauptwohnung OG



Bad Hauptwohnung OG

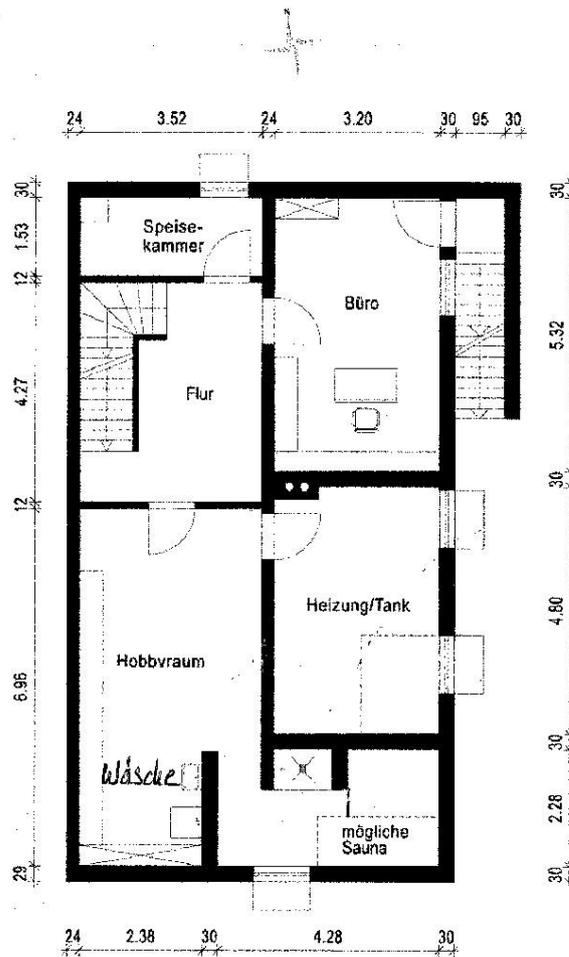
Exposé - Galerie



Bad Hauptwohnung OG

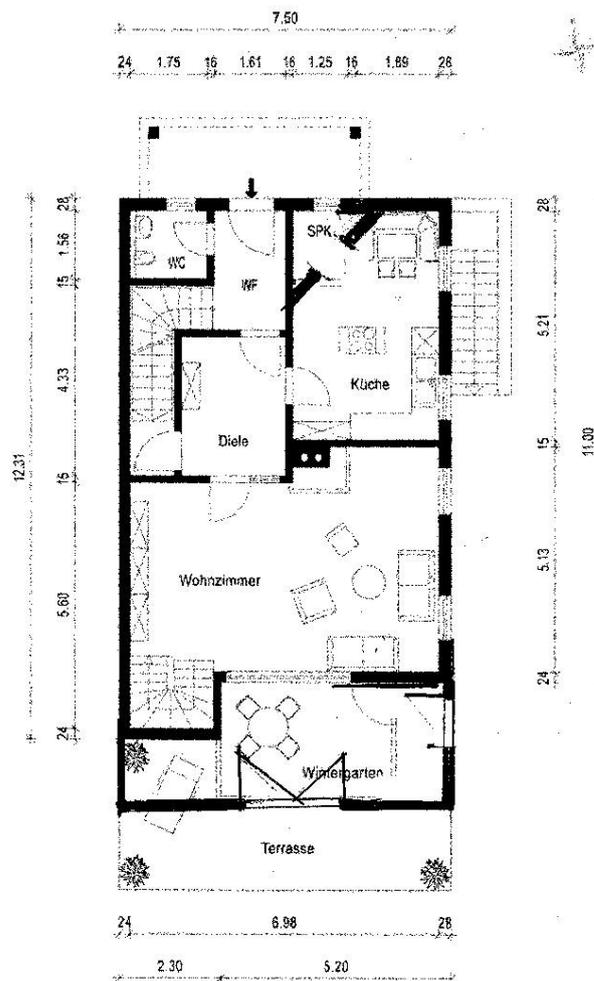
Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



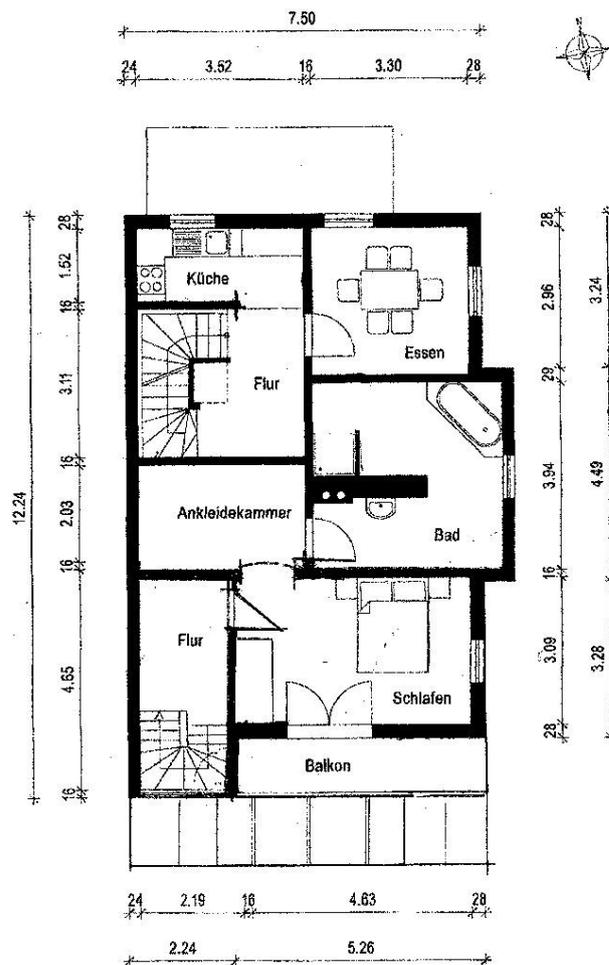
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

1. Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss

