

Exposé

Einfamilienhaus in Wallerfing

Gemütliches EFH in ruhiger Siedlungslage



Objekt-Nr. **OM-289450**

Einfamilienhaus

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Beate

94574 Wallerfing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	614,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	137,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 1994 erbaute Immobilie befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Siedlungsgebiet. Ein Highlight des 614 m² großen Grundstücks bildet der Garten mit Terrasse. Geräteschuppen, Gewächshaus und Gartenhäuschen laden zum Verweilen ein und bieten genug Platz für Kreativität.

Das Zentrum der 137 m² großen Wohnfläche bildet ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Kachelofen, der neben der Öl-Zentralheizung (BJ 2023) für gemütliche Wärme sorgt. Dabei ist sowohl eine Ergänzung mit Photovoltaik, als auch ein Anschluss an Nahwärme vorbereitet.

An das Wohnzimmer schließt die großzügige Küche mit EBK (BJ 2013) und Speisekammer an.

Das EG wird durch ein Arbeits- oder Schlafzimmer, eine Abstellkammer und das helle, moderne Bad (BJ 2017) abgerundet.

Im OG (Korkboden) bieten 3 Schlafzimmer, davon zwei mit Zugang zum Balkon, genügend Platz für die ganze Familie. Das obere Bad ist neben der Duschkabine auch mit einer großen Badewanne ausgestattet.

Stauraum findet sich neben dem begehbaren Dachboden auch im Keller und über der Doppelgarage mit breiter Hofeinfahrt für mehrere PKW.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Gemeinde Wallerfing mit ca. 1300 Einwohnern liegt ca. 13 km südlich von Plattling mit guter Anbindung zur A3 und A92. Im Ort findet sich neben dem Kindergarten auch eine Mittelschule, die Grundschule liegt im ca. 4km entfernten Oberpöding.

Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind im örtlichen Sportverein oder auch im Waldverein geboten.

In der Nähe gibt es sowohl einen Bäcker, als auch einen Getränkemarkt.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,13 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Garten Ansicht 1

Exposé - Galerie



Garten Ansicht 2



Wohnzimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 2



Küche Ansicht 1



Küche Ansicht 2

Exposé - Galerie

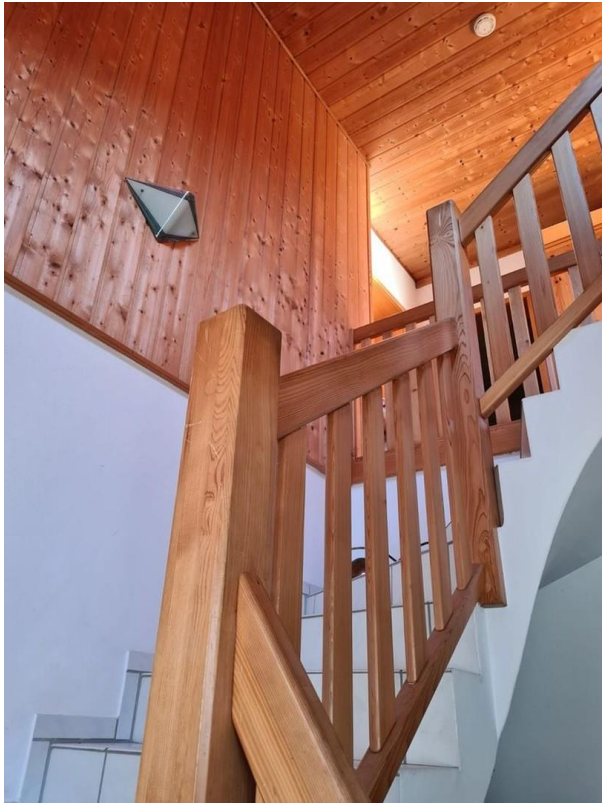


Bad EG Ansicht 1



Bad EG Ansicht 2

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Ansicht 1



Treppenaufgang Ansicht 2



Büro/Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie

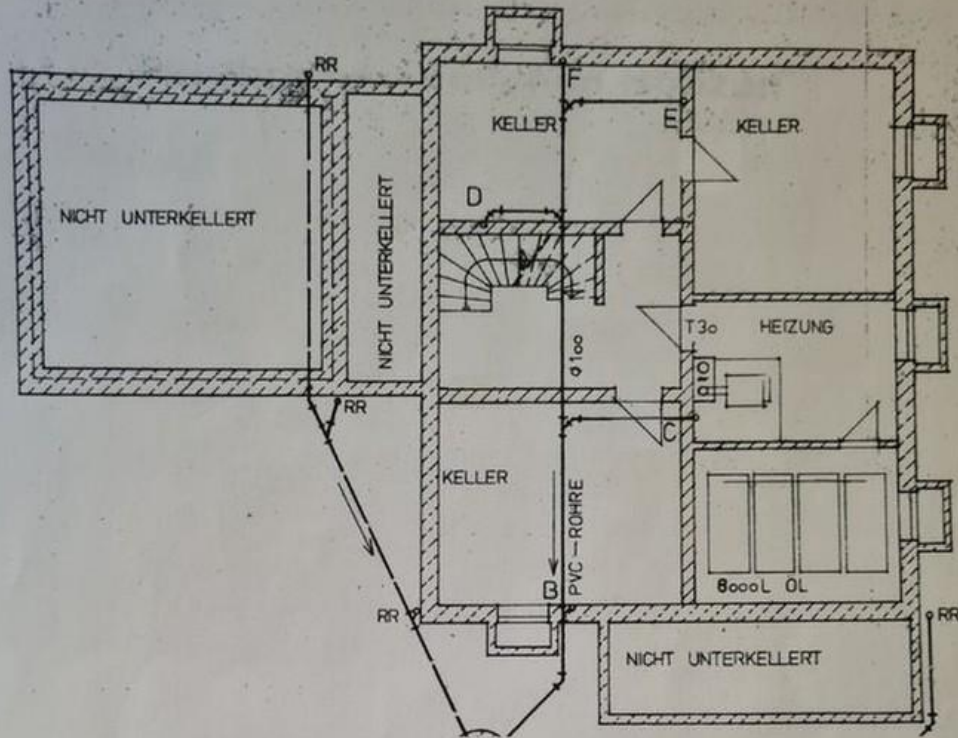


Schlafzimmer 2



Bad oben

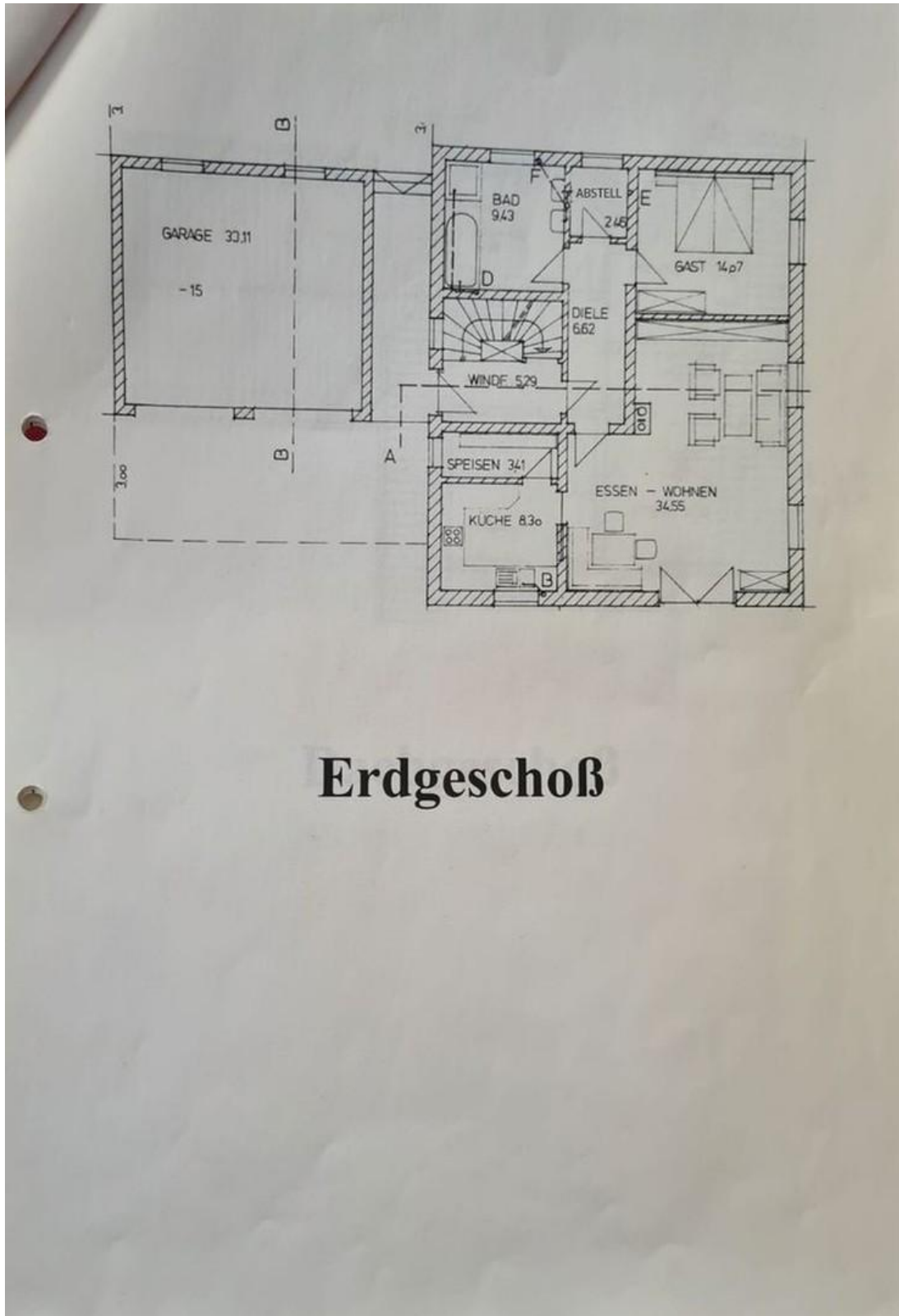
Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß

Grundriss KG

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß

Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoß

Kellergeschoß

Grundriss OG