

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Pastetten

### Haus für 3 Generationen DHH (Erstbezug)



Objekt-Nr. OM-295575

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.079.000 €**

Ansprechpartner:  
Liebl

85669 Pastetten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	286,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	227,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde in grundsolieder Ziegelbauweise erstellt. (Ziegel Proton T8 36,5 cm Füllung mit Steinwolle).

Kellerbodenplatte isoliert mit Styrodur 16cm gedämmt sowie Kelleraußenwände.

Sichtdachstuhl mit Aufsparrendämmung der Firma Bauder PIR ST beidseitig Alukaschiert umlaufend Nut und Federverbindung WLS 0,24 Stärke 160 mm U-Wert 0,14.

Gemauerte Garage mit Sichtdachstuhl, trockener Zugang zum Hauseingang.

Das Herzstück dieses Hauses ist der Lichtdurchflutete Wintergarten mit Wohn/Essbereich.

Kaminanschluss im Wohn/Essbereich für Festbrennstoffe in Edelstahlausführung.

An der Grundstücksgrenze Nord/Westseite ist eine 2 m hohe Gabionnenwand.

## Ausstattung

Hochwertige Luft/Wärmepumpe für Heizung oder im Sommer Kühlung über FBH.

Fußbodenheizung im gesamten Haus incl. Hobbyraum.

Hochwertige Fliesen von V&B im Erdgeschoss und Bädern.

In den Zimmern ist der Bodenbelag in Parket Eiche Landhausdielen geölt.

Hochwertiger Granitbelag auf der Süd/Terrasse, Süd/Balkon, Nord/Westseite am Haus.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Zu weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Besichtigungstermine nach Absprache.

Verkauf von Privat, keine Provision.

Bitte keine Makleranfragen.

## Lage

Die DHH. liegt in der Gemeinde Pastetten im Ortsteil Zeilern in ländlicher grüner Lage.

Kinderkrippe, -garten, Grundschule, Arzt, Bank, Metzgerei, Post und Vereine am Ort

Weitere Informationen über die Gemeinde Pastetten unter <http://www.pastetten.de/>

Verkehrsanbindung:

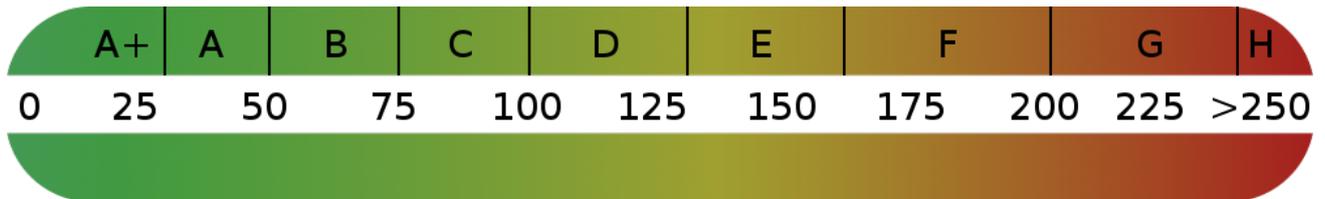
- 2 km zur A94
- 5 km nach Markt Schwaben (S2, DB, Bus 505)
- 20 Autominuten zum Ortsrand München
- 25 km zum Flughafen

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wintergarten Süd/West

# Exposé - Galerie



Eingang/Haus-Garage

# Exposé - Galerie



Garage



Zugang Nordseite

# Exposé - Galerie



Nordseite mit Luft/Wärmepumpe



Wintergarten Sonne S/W Seite

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Dusche Bad OG



Massiv-Treppe in Buche



Dachgeschoss +Balkon Südseite

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss + Balkon-Süden



Dachgeschoss Blick nach Süden

# Exposé - Galerie

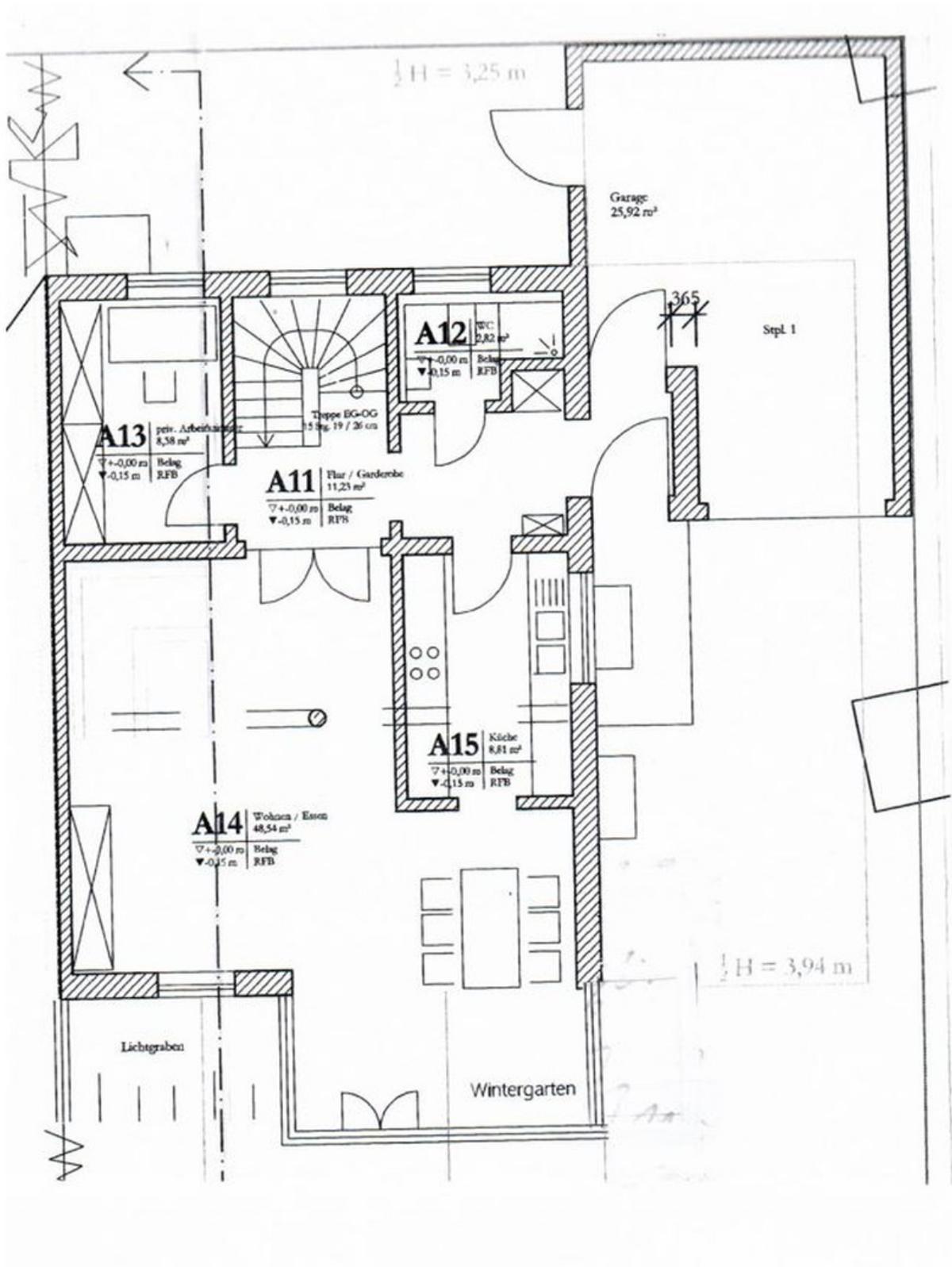


DG-Bad



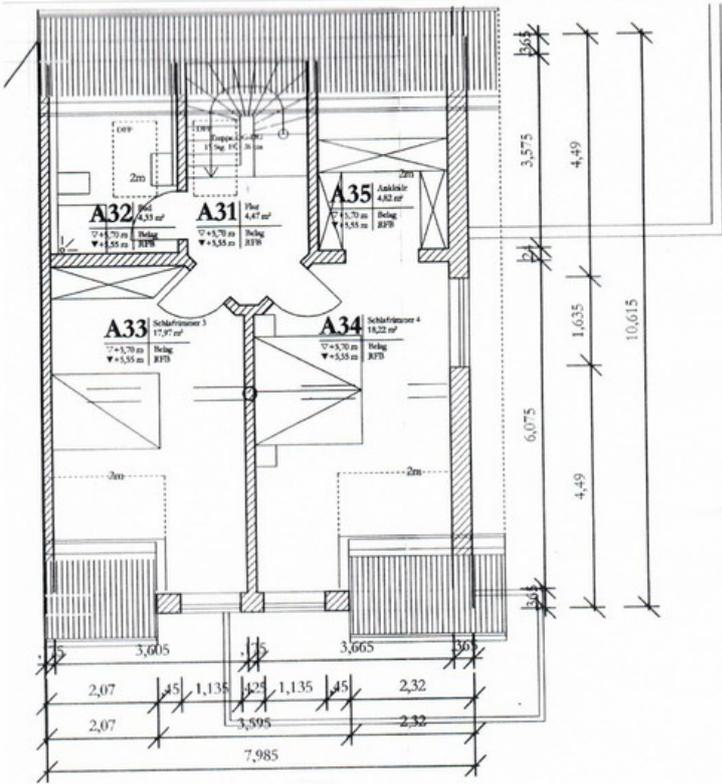
DG-Bad Dusche

# Exposé - Grundrisse



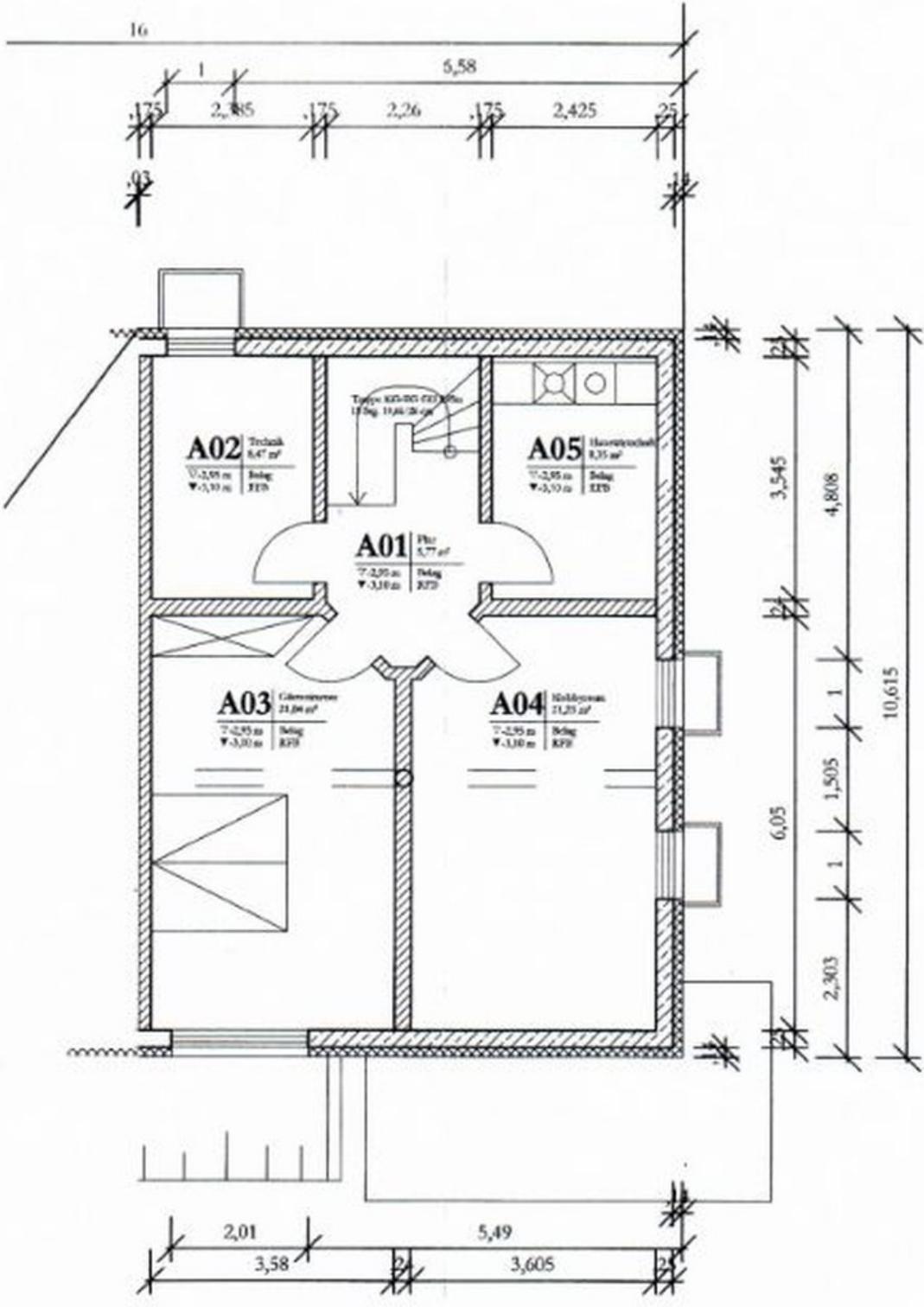
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



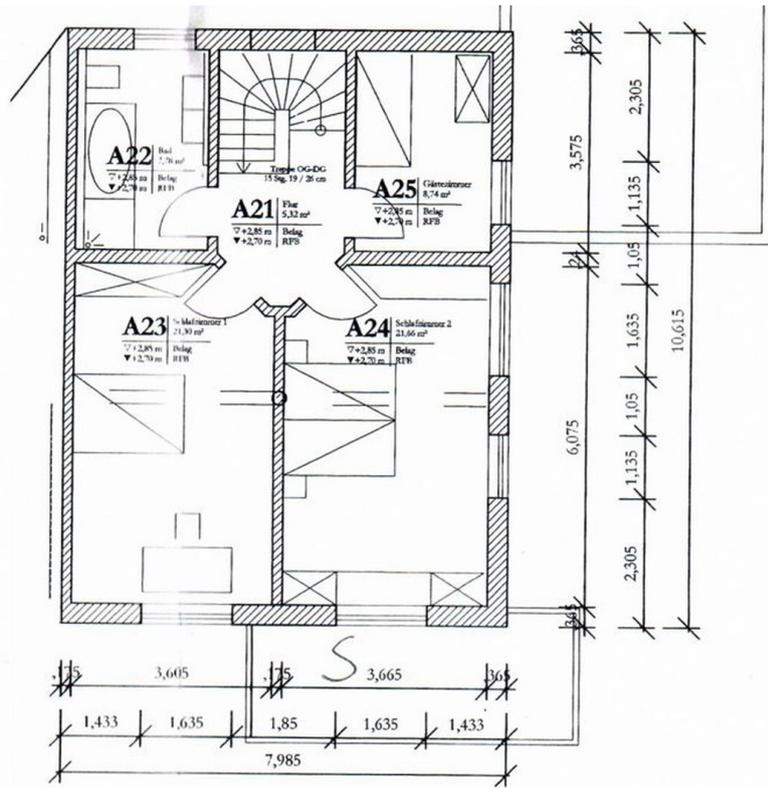
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

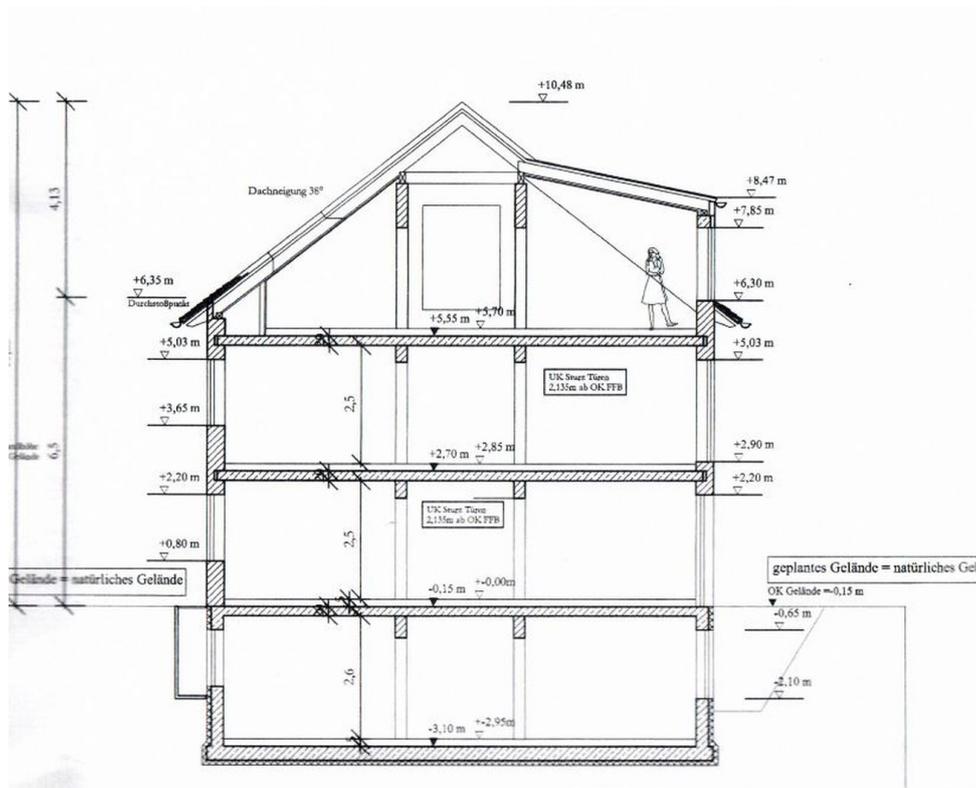


Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Schnitt