

# Exposé

## Einfamilienhaus in Obergriesbach

**Lichtdurchfluteter, heller Wohnraum\* neue Wärmepumpe, neue PV und Batteriespeicher!**



Objekt-Nr. OM-296185

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **790.000 €**

Telefon: 0157 37731801

86573 Obergriesbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	976,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	156,80 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	201,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

EFH Obergriesbach

Highlights:

neue PV-Anlage 8kWp + Batteriespeicher

neue Wärmepumpe

Boden-tiefe Fenster, 3-fach verglast, einbruchssicher

Garten zum spielen und pflanzen

Mehrere Terrassen

Massiv erbautes EFH

Herzlich willkommen in unserem massiv erbauten Einfamilienhaus!

Über den Hausflur gelangt man in das große Wohnzimmer (30qm), das durch eine große Fensterfront besticht, sowie eine Glastüre, die zum Durchschreiten auf die grosse Süd-Terrasse einlädt. Es hat einen gemütlichen Kachelofen, der von der Diele aus befeuert wird. Der Boden ist teils Ahorn-Parkett, teils Terrakotta-Fliesen, die auch im anschließenden Esszimmer und der Küche verlegt sind. Auch diese beiden Räume haben raumhohe Glastüren nach außen und lassen das Haus mit Licht durchfluten.

In der Küche befindet sich eine moderne Einbauküche im Ahorn-Design und genügend Platz für eine Frühstücksecke oder gemeinsames Kochen mit Freunden. Sie wird abgerundet durch die geräumige und praktische, angrenzende Speisekammer. Auch durch die grosse Doppelflügeltür der Küche gelangt man auf einen Freisitz der nach Westen blickt. Das erste Zimmer (16qm) imEG richtet sich nach Osten mit Blick auf den eigenen Apfelbaum, im Frühjahr ein Blütenmeer, im Herbst eine Obstpracht! Das geräumige Badezimmer im klassisch-modernen Schwarz-Weiß-Design besticht durch die ebenerdige Dusche. Im Flur gelangt man über die Steintreppe ins Obergeschoß.

DG

Das zweite Zimmer im DG ist das größte Schlafzimmer im Haus: Es ist ausgestattet mit einem großen Balkon und einem begehbaren Kleiderschrank. Es bietet zudem Platz für einen weiteren Schrank oder Kommode und zusätzliche Bewegungsfreiheit.

Das dritte Zimmer ist zum Flur hin offen, kann aber jederzeit durch ein Wandelement mit Türe voll abgetrennt werden. In diesem Zimmer befindet sich die 2004 eingebaute Dachgaube, die dem Raum seinen einzigartigen Charakter verleiht.

Zimmer Nummer 4 ist mit Vinyl ausgelegt und hat durch die voll genutzte Dachschräge eine extra große Bodenfläche. Es hat ein normales, sowie ein Dachfenster, das das Schlafen unter den Sternen ermöglicht.

In allen 3 Zimmern im DG finden Sie offene Dachbalken, die den Räumen Individualität verleihen.

Das Bad im DG ist in weiß gehalten mit blauen Glasmosaiksteinen als Kontrastelement. Die ovale Badewanne kann auch mal zu zweit genutzt werden. Für den Alltag bietet die "Raindance"-Dusche einen morgendlichen Luxus und das Doppelwaschbecken Platz für mehrere Personen.

Keller

In den Keller gelangt man entweder über die geschlossene Treppe im Flur, oder aus dem Garten direkt über die Außentreppe. Hier befindet sich ein großzügiger Wirtschaftsraum mit Tageslicht (Isolierglas-Fenster) und viel Platz, zum Beispiel zum Lagern von Lebensmitteln, Gartengeräten oder Werkzeugen.

Das Gästezimmer hat natürlich ebenso Tageslicht (Isolierglas), einen freundlichen Teppich und ist beheizt. Auf den knapp 20 qm können auch mal mehrere Gäste wohnen oder Sie können zur Party einladen.

Ein Lagerraum bietet weiteren Stauraum. Der Heizungskeller beherbergt die Technik für die 2023 eingebaute Wärmepumpe sowie die PV-Anlage.

Das Einfamilienhaus steht auf einem Grundstück mit 976qm und bietet einen eingewachsenen gepflegten Garten mit Hecke, Bäumen und Sträuchern. Eine Fassauna wurde 2021 aufgebaut und komplettiert den heimischen Luxus. Das Grundstück betritt man über die gepflasterte Einfahrt, auf der 3 Autos parken können. Weitere Parkplätze befinden sich im Carport, sowie in der übergroßen Garage, die zudem Platz für Fahrräder, Rasenmäher, Pflanzutensilien, Mülltonnen, Spielzeuge, Gartenmöbel etc bietet. Die Wege zum Haus sind neu geschmackvoll angelegt.

## Ausstattung

Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher von 2023

Küche, Esszimmer, Wohnzimmer(teils), Flur, Bäder mit Fliesen im modernen Design

Wohnzimmer (teils), Zimmer1 mit Vollholz-Parkett

Zimmer2, Zimmer3 und Flur OG mit Naturteppich aus Ziegenhaar

Zimmer4 mit Vinyl

Gästezimmer mit Teppich

Bad EG: Waschbecken, Dusche (ebenerdig), WC

Bad DG: Doppel-Waschbecken, Dusche, Badewanne, WC

alle Fenster 2017 erneuert mit 3-glasigen Holz-Alu-Fenstern, meist bodenhoch, mit elektrischen Rollläden

Kachelofen

Einbauküche mit Induktionsfeld (2023)

mehrere Terrassen

Saunafass im Garten (für 6 Personen)

übergroße Garage, Carport und 3 weitere Stellplätze

Wasser-Filter

Internet mit bis zu 250MBit/s möglich

großer gepflegter, eingewachsener Garten

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Daten des Energieverbrauchs ausweises beziehen sich noch auf die alte Ölheizung. Diese wurde 6/2023 durch eine Luft-Wärmepumpe mit PV-Anlage und Batteriespeicher ersetzt. Damit verbessert sich die Energiebilanz.

## Lage

Obergriesbach liegt im Mittelpunkt des Landkreises Aichach-Friedberg zwischen der Kreisstadt Aichach und der Gemeinde Dasing. Der Ort entwickelte sich dank guter Infrastruktur und günstiger Lage zu einer Wohngemeinde mit einem hohen Freizeitwert.

Obergriesbach lädt auf dem Rundwanderweg in die wunderschöne, vielfältige Natur zum Ausflug oder entlang der Paar zu ruhigen und entspannenden Spaziergängen ein.

Viele Vereine und Organisationen tragen im kulturellen und sportlichen Bereich zu einem lebendigen Miteinander bei. Der Ort lädt ein, das Leben in der Gemeinde aktiv mitzugestalten. Ein Kindergarten befindet sich direkt in Obergriesbach, die Grundschule im 2km entfernten Griesbeckerzell (Schulbus aus Obergriesbach!) und weiterführende Schulen in Aichach (7km), Friedberg (10km) oder Augsburg (ca.20km).

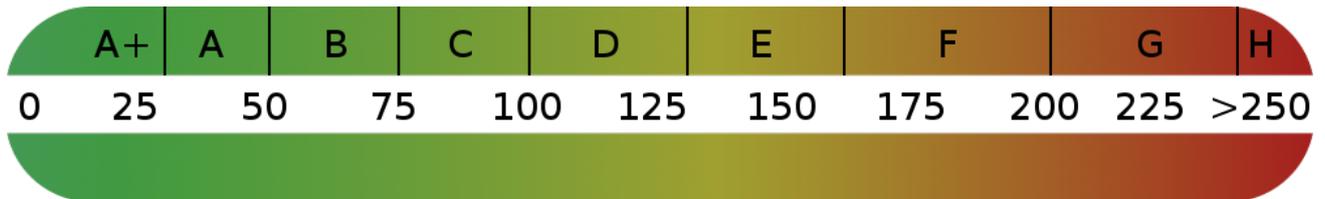
Angebunden ist Obergriesbach durch die nahegelegene Autobahn A8 (München/Augsburg/Stuttgart), die Bundesstraße B300 (Ingolstadt/Friedberg/Augsburg), sowie die Bahnlinie, die im öffentlichen Nahverkehr nach Augsburg oder Ingolstadt führt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,29 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer, EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, EG



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Helle Küche, EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



BAD OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer 1, EG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2, OG



Zimmer 2, OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3, OG



Zimmer 4, OG

# Exposé - Galerie



Saunafass im Garten



Haushaltsraum im Keller

# Exposé - Galerie



Hobbyraum im Keller



Technikraum im Keller

# Exposé - Galerie



Terrasse1



Terrasse2

# Exposé - Galerie



PV-Anlage von 2023



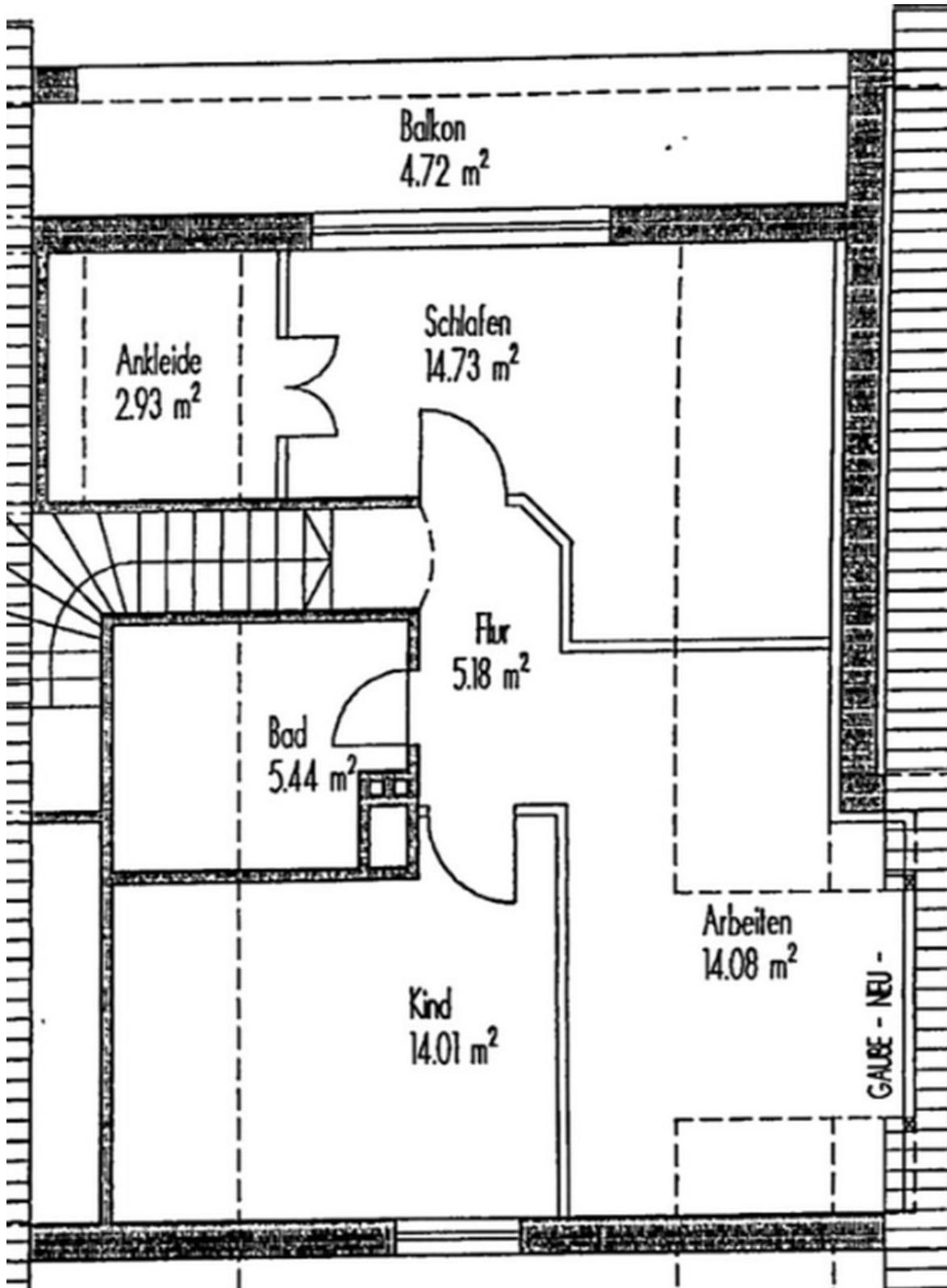
Terrasse3 mit Wärmepumpe

# Exposé - Galerie



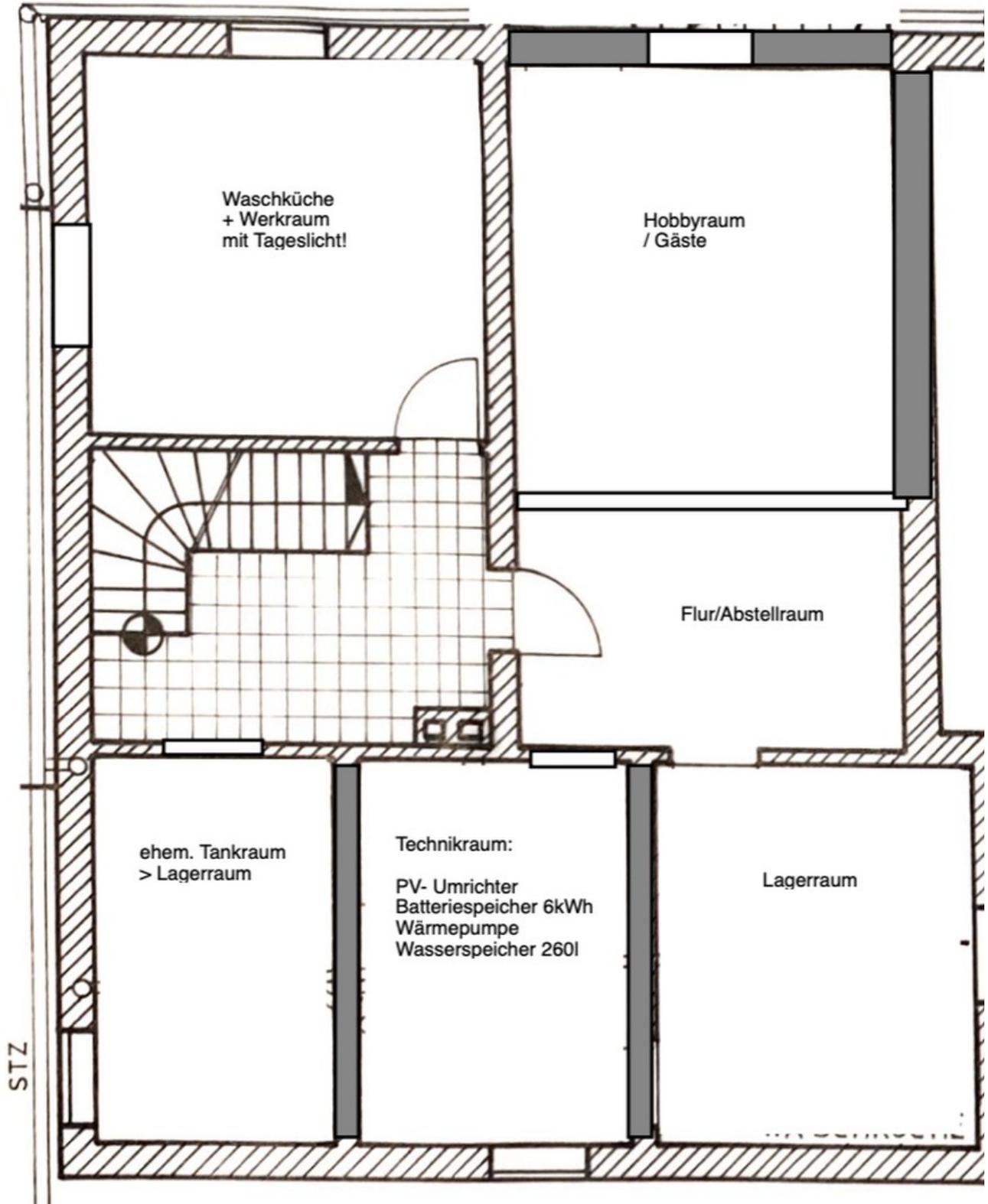
Haus am Ende des Regenbogens

# Exposé - Grundrisse



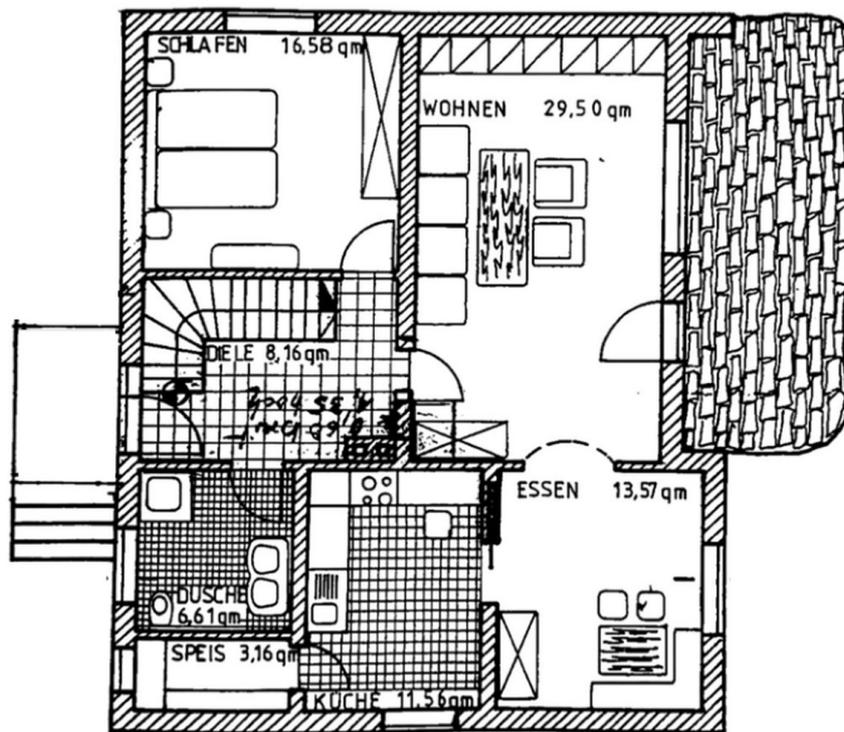
Plan OG

# Exposé - Grundrisse



Plan Keller

# Exposé - Grundrisse



Plan EG