ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für provisionsfreie Immobilien

Exposé

Einfamilienhaus in Orthofen

Exklusives Neubauensemble! 2 EFH in schöner Ortsrandlage von 85254 Orthofen

Objekt-Nr. OM-297401

Einfamilienhaus

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Matthias Schmid
Telefon: 08202 7282690
Mobil: 0172 8202379

Bachstr. 12
85254 Orthofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	416,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	187,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	111,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Um diesen Wohntraum wird man Sie beneiden!

Hier am Ortsrand von Orthofen entsteht (derzeitiger Bautenstand ist kurz vor Fertigstellung) ein attraktives Neubauensemble aus 2 wunderbaren EFH (Haus 1 und Haus 2 (Haus 2 ist bereits verkauft). Modernste Bauweise, großzügige Raumplanung und exklusive Ausstattung machen diese Einfamilienhäuser zu einem begehrten Wohnobjekt in wunderschöner, ländlicher Ortsrandlage, beste Infrastruktur inklusive.

Die offen gestaltete Bauweise kombiniert mit sehr gut durchdachter Raumplanung bietet größten Wohnkomfort.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss schafft eine einladende Atmosphäre für entspanntes Wohnen und gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Die große Terrasse erweitert diese Fläche im Sommer noch einmal erheblich. Ein Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort.

Darüber hinaus gibt es im EG einen weiteren Wohnbereich mit Anschlüssen für eine Küche und eigenem Gäste-WC, der weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Dieser Bereich hat eine eigene Terrasse sowie Zugang zum Keller.

Im Obergeschoss befindet sich das große Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrank und eigenem Badezimmer.

Darüber hinaus gibt es drei weitere geräumige lichtdurchflutete Zimmer. Ein zusätzliches Bad lässt hier keine Komfortwünsche offen.

Ein weiteres Highlight ist der ausgebaute Keller. Neben Hobbyraum und Fitnessraum bieten weitere Abstellräume sowie eine Waschküche ausreichend Platz für Stauraum und die Ausübung von Hobby und Freizeitaktivitäten.

Eine Garage sowie 2 Stellplätze stehen für Ihren Fuhrpark bereit. Bitte beachten Sie, dass die Kosten dafür (€ 49.500) nicht im Kaufpreis enthalten sind.

Verfügbar: Bachstr. 12 - (Haus 1)

Grundstücksgröße: ca. 416 m²

Wohnfläche gesamt: ca. 187 m²

Nutzfläche gesamt (= Keller): ca. 111 m²

Kaufpreis (Haus 1): € 949.000

zzgl. Kaufpreis für 1 x Garage und 2 x Stellplatz: € 49.500

BEREITS VERKAUFT - Bachstr. 14 - (Haus 2)

Die diesem Angebot beigefügten Exposégrundrisse sind nicht maßstäblich.

Alle in den Exposéplänen-/grundrissen abgebildeten Einrichtungsgegenstände, Autos, Pflanzen, Belagsflächen (teileweise), etc. sind nur Beispiele die ausschließlich zu einer besseren Visualisierung dienen und sind nicht im Angebot/Kaufpreis enthalten.

Irrtum, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten.

Ausstattung

Begleiten Sie Ihren Wohntraum bereits in der Bauphase und lassen Sie Ihre eigenen Ideen und Wünsche mit einfließen. So entsteht Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

- Weiterer Wohnbereich im EG bietet viele Nutzungsmöglichkeiten

- Hobbyraum mit WC

- Fitnessraum mit eigenem Sanitärbereich

- Moderne Luftwärmepumpe

- Raumgesteuerte Fußbodenheizung in allen Wohnräumen sowie in Hobby- und Fitnessraum

- 1 Garage und 2 Stellplätze

- 2 Terrassen

- Wunderbare Ortsrandlage

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Glontaler Exklusiv Bau GmbH

Geschäftsführer: Matthias Schmid

Glon 3

86510 Ried

Tel. 08202-7282690

Mobil: 0172-8202379

e-mail: office@glontaler-exklusiv-bau.de

www.glontaler-exklusiv-bau.de

HRB: 30124, Registergericht Augsburg

UST-ID: DE304597663

Erlaubnis nach §34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3a Gewerbeordnung (Bauträger)

Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München

Link zum Datenschutz: http://www.glontaler-exklusiv-bau.de/datenschutz.html

Lage

Orthofen ist Teil der Gemeinde Sulzemoos und zeichnet sich durch eine Umgebung aus, die von sanften Hügeln, üppigen Wäldern und weiten Feldern geprägt ist. Die malerische Landschaft lädt zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein und bietet einen idealen Rückzugsort für Familien, Naturlieberhaber und Erholungssuchende.

Trotz seiner ländlichen Atmosphäre ist Orthofen über die nahe gelegene A8 überaus verkehrsgünstig gelegen. Sowohl die Landeshauptstadt München als auch die Fuggerstadt Augsburg sind sehr gut erreichbar - egal, ob Sie den eigenen PKW als Verkehrsmittel bevorzugen oder die Angebote des öffentlichen Nahverkehrs nutzen möchten.

Ihr Nachwuchs ist hier von Anfang an bestens versorgt. Kinderkrippe und Kindergarten sind im Gemeindebereich vor Ort. Neben Grund- und Mittelschule bietet die Nachbargemeinde Odelzhausen auch eine eigene Realschule. Alle drei nebeneinander liegenden Schulgebäude entstanden in den letzten Jahren und zählen zu den modernsten Schulgebäuden in Bayern. Weiterführende Schulen stehen in Dachau oder Markt Indersdorf zur Verfügung. Genauso kann aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung das Schulangebot der Landeshauptstadt München genutzt werden.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie ebenfalls im nahe gelegenen Odelzhausen. Bäcker, Metzger, ein Discounter sowie ein Supermarkt bieten ein sehr gutes Versorgungsangebot. Auch

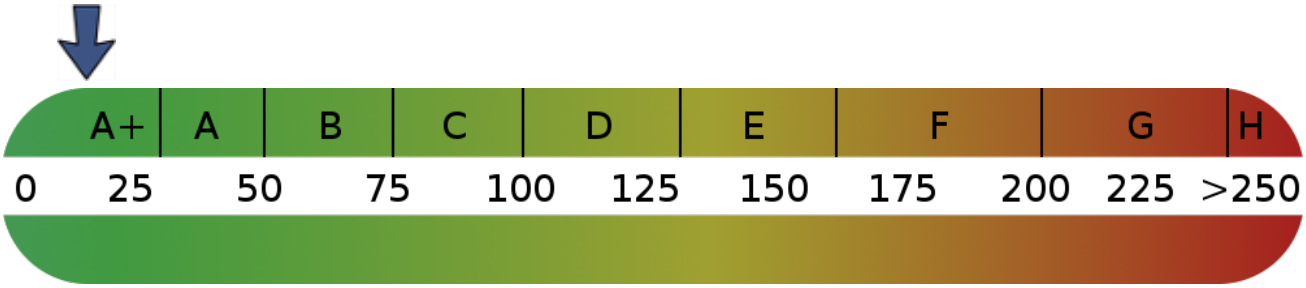
ein Optiker, mehrere Friseure, ein Schreibwarengeschäft sowie verschiedene Restaurants sind vor Ort. Tankstellen und mehrere Autowerkstätten finden Sie hier ebenfalls.

Des Weiteren ist ein Supermarkt in Sulzemoos geplant. Mit der Fertigstellung wird im Jahr 2025 gerechnet.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

Gartenseite

Exposé - Galerie

Seitenansicht

Nordseite

Exposé - Galerie

Südseite

Ostseite

Westseite

Lageplan

Exposé - Grundrisse

Bachstr. 12 (Haus 1) EG

Bachstr. 12 (Haus 1) OG

Exposé - Grundrisse

Bachstr. 12 (Haus 1) KG