

# Exposé

## Einfamilienhaus in Eggstätt

### Landhaus ruhig und in Seenähe gelegen



Objekt-Nr. OM-299940

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.180.000 €**

Telefon: 0160 97984578

83125 Eggstätt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	510,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Solar	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr gepflegtes Vollholzhaus nach baubiologischen Prinzipien 2004 erbaut. Die Bauweise und Energieversorgung des Hauses trägt im Wesentlichen dazu bei, dass die gesamte

Energieversorgung durchschnittlich im Jahr zwischen 800,- und 1000,- Euro lag. Photovoltaikanlage, Solarthermie für Warmwasser und ein Kaminofen sind die entscheidenden Energiequellen. Die massive Holzkonstruktion sorgt zusätzlich für ein angenehmes Raumklima. Große bodentiefe Fenstertüren sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre mit Blick auf Wälder, Felder, Berge.

## Ausstattung

Die Innenwände des Hauses sind mit einer Biofarbenlasur weiß gestrichen, im Wohn- und Schlafbereich liegt Dielenboden. Die Küche sowie die Bäder sind gefliest.

Im EG befindet sich eine offene Wohnküche, ein Flur mit Gästebad und ein separater Raum, der als Büro genutzt wurde. 25% der Gesamtfläche sind gewerblich nutzbar und vom Finanzamt anerkannt. Im OG befinden sich 3 Schlafräume, ein großes Bad und ein kleiner Ankleideraum. Das OG hat in allen Räumen Sichtdachstuhl.

Das gesamte Haus ist unterkellert und beinhaltet einen ca. 20qm großen beizbaren Hobbyraum, der als zusätzlicher Büroraum genutzt wurde.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus liegt sehr ruhig am Rande des Ortes. Nur 5 Gehminuten entfernt befindet sich der idyllische Hartsee mit einem schönen Strandbad. An diesen See schließen sich noch viele weitere Seen des weitläufigen Landschaftsschutzgebietes an. Auch der Chiemsee und die Berge sind schnell erreichbar. Neben der wunderschönen Naturlandschaft bietet der Ort alles, was man für die Grundversorgung braucht: Ärzte, Grundschule, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Hotels, viele verschiedene Vereine u.a. ein sehr aktiver Sportverein mit einem breiten Angebot und Reitmöglichkeiten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Zugang zur Terr



Wohnbereich mit Aufgang um OG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kaminofen



Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Gästebad mit Dusche EG



Kinderzimmer OG

