

Exposé

Einfamilienhaus in Garching a.d. Alz

Klein aber Fein! Ohne Makler! Kaufen & Einziehen!



Objekt-Nr. **OM-304805**

Einfamilienhaus

Verkauf: **553.000 €**

Telefon: 08634 5804

84518 Garching a.d. Alz
Bayern
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	902,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	116,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	91,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Anbau (massiv)

Grundstück 902 m²

Wohnfläche 116 m²

Nutzflächen (incl. Nebengebäude) gesamt 91 m²

Gerätehaus 16 m²

Erdgeschoss:

großzügiges, offenes Wohn-Esszimmer, Einbauküche, behindertengerechtes Bad mit Fußbodenheizung, weiteres Zimmer - vielseitig nutzbar Kinderzimmer oder Büro, Kunststofffenster mit Fliegengitter

Obergeschoss Mansarde:

großes Schlafzimmer + großer begehbare Schrank, barrierefreies Bad mit Fußbodenheizung, vielseitig nutzbares Kinderzimmer oder Büro (hier sind Anschlüsse für eine weitere Küche vorhanden) Zugang zum Balkon, Kunststofffenster mit Fliegengitter

Ursprüngliches Baujahr 1952

Hauptsanierung in 1989/1992/1993:

-Bad OG

-Vollwärmeschutz

-Dachneueindeckung incl. Isolierung

-Heizung Vissmann (Öl-Zentral)

-2fach Kunststofffenster incl. Rollos und Fliegengitter

-Strom komplett erneuert

1996: EG: Innentüren, Echtholzböden, Bad EG, Küche (mit Osmose-Anlage)

2000: Bau der Doppelgarage (Platzmöglichkeit für drei kleine Autos)

2006: Pelletofen mit Außenedelstahlkamin

2010: Balkon erneuert (Edelstahl/Glasdach/Beschattung)

2012: Pufferspeicher, Solar Warmwasseraufbereitung mit Entkalkungsanlage

2014: Photovoltaikanlage (Gesamtkapazität 4,16 kWp)

2018/19: Trockenlegung + Drainage

2019: Erneuerung der Dachfenster mit elektr. Rollo

2021: Fahrrad- bzw. Gerätehaus

2022: Bad OG

Dachboden nur noch Spitzboden, kleiner Stauraum

Holz-Deckenkonstruktion Fehlboden, teilunterkellert, Kellerfenster in Kunststoff

Garage und Anbau viel Stauraum!

Fernwärmeanschluss einer Geothermie wird in absehbarer Zeit ermöglicht!

Ausstattung

Ab 1989 sehr viele Sanierungen durchgeführt,

kein Renovierungsstau - laufend auf aktuellen Stand gebracht!

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Garching a.d.Alz im Landkreis Altötting liegt im schönen Alztal, 30 km nördlich des Chiemsees und 20 km nördlich des Waginger Sees an der Bundesstraße 299 mit Bahnanschluss nach Mühldorf-München und Salzburg sowie Traunstein. Der Autobahnanschluss zur A94 ist 12 km entfernt. Öffentliche Busverbindungen in die umliegenden Städte bzw. Gemeinden sind vorhanden.

Die Gemeinde Garching a.d.Alz bietet Ihren Bewohnern ca. 8.700 Einwohnern umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten. Außerdem finden Sie hier mehrere Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule sowie Ärzte, Zahnärzte und Apotheken. Für Sport, Kultur und Freizeitangebote ist ebenfalls reichlich gesorgt und ein beheiztes Freibad ist vorhanden.

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Hart an der Alz (Ortsrandlage) - sehr gute Lage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht: Nord

Exposé - Galerie



West



Exposé - Galerie



Süd



EG: Küche

Exposé - Galerie



Wohn- /Eßzimmer

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer etc.

Exposé - Galerie



Bad - barrierefrei



OG: zum Schlafzimmer & Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer / begehb. Schrank

Exposé - Galerie



Büro etc./Balkon/Kü.anschlüsse



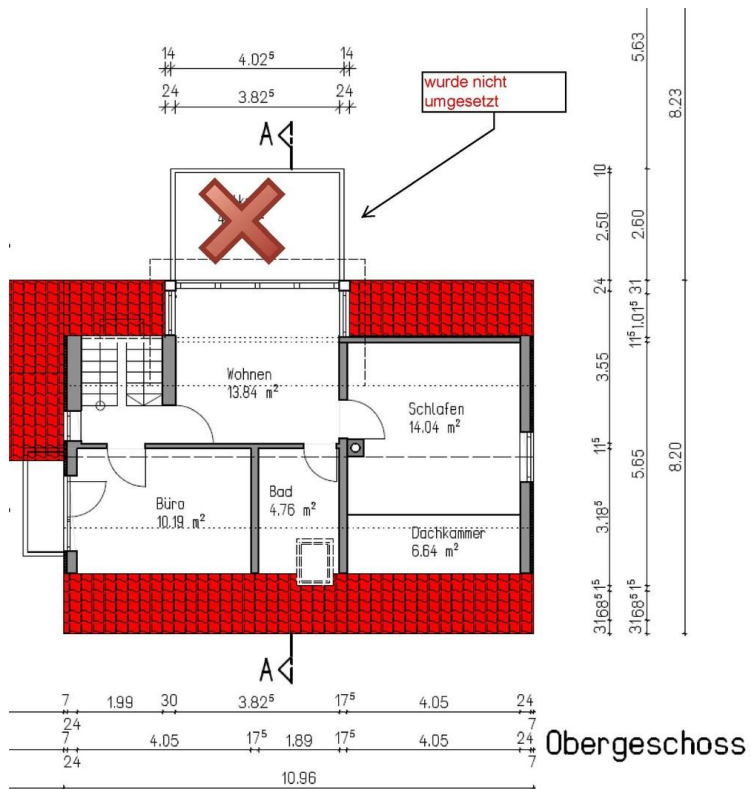
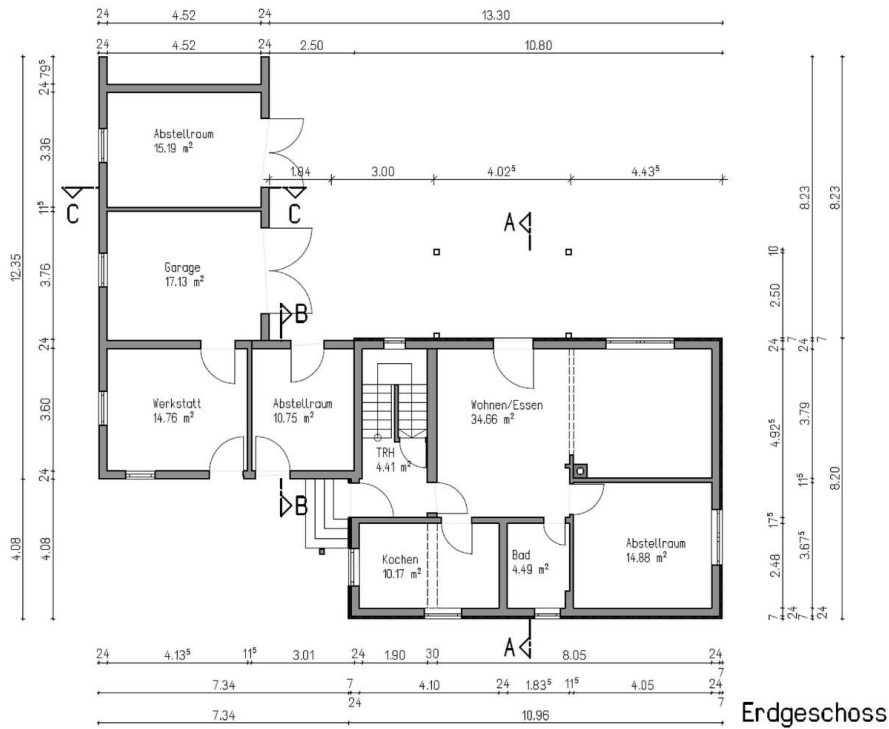
Bad



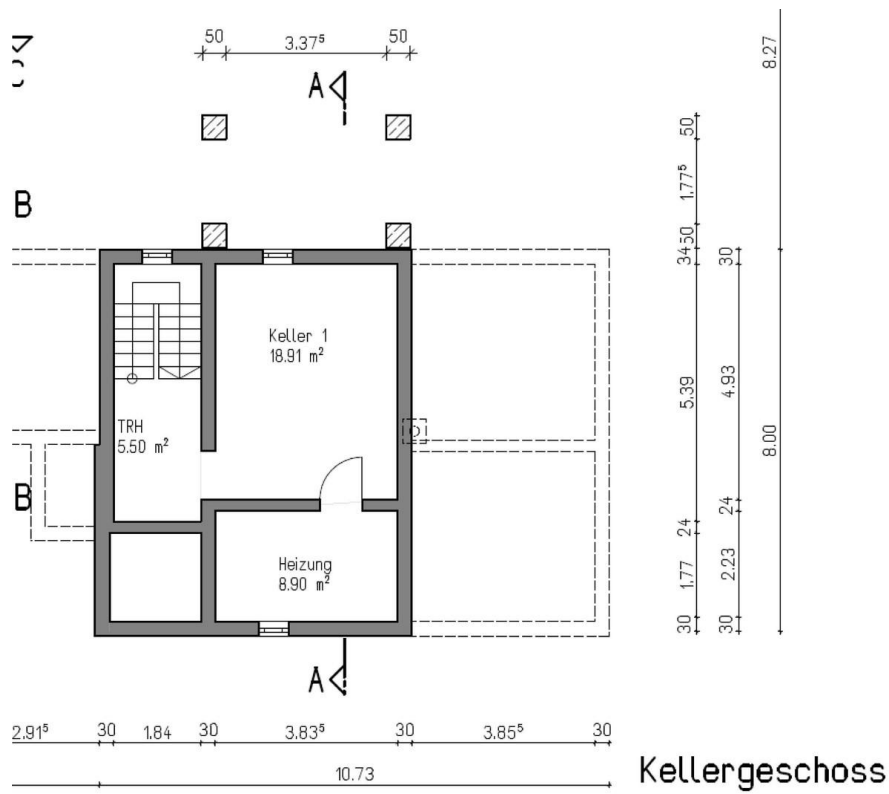
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

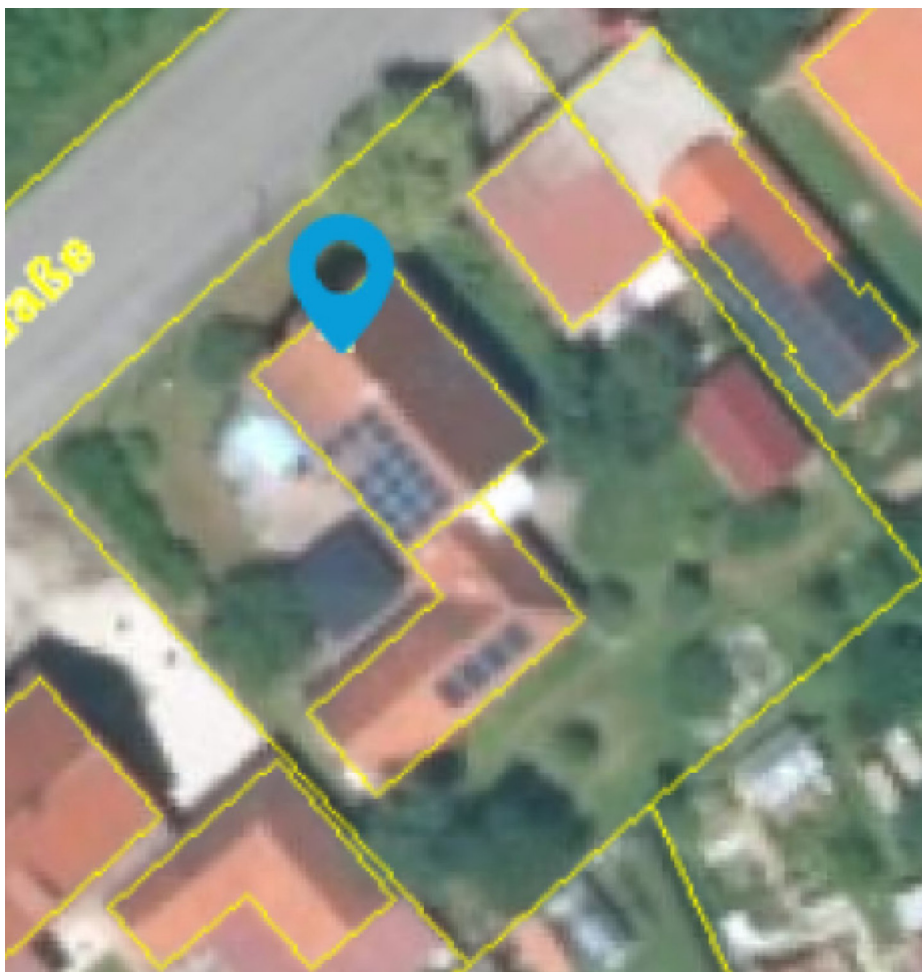


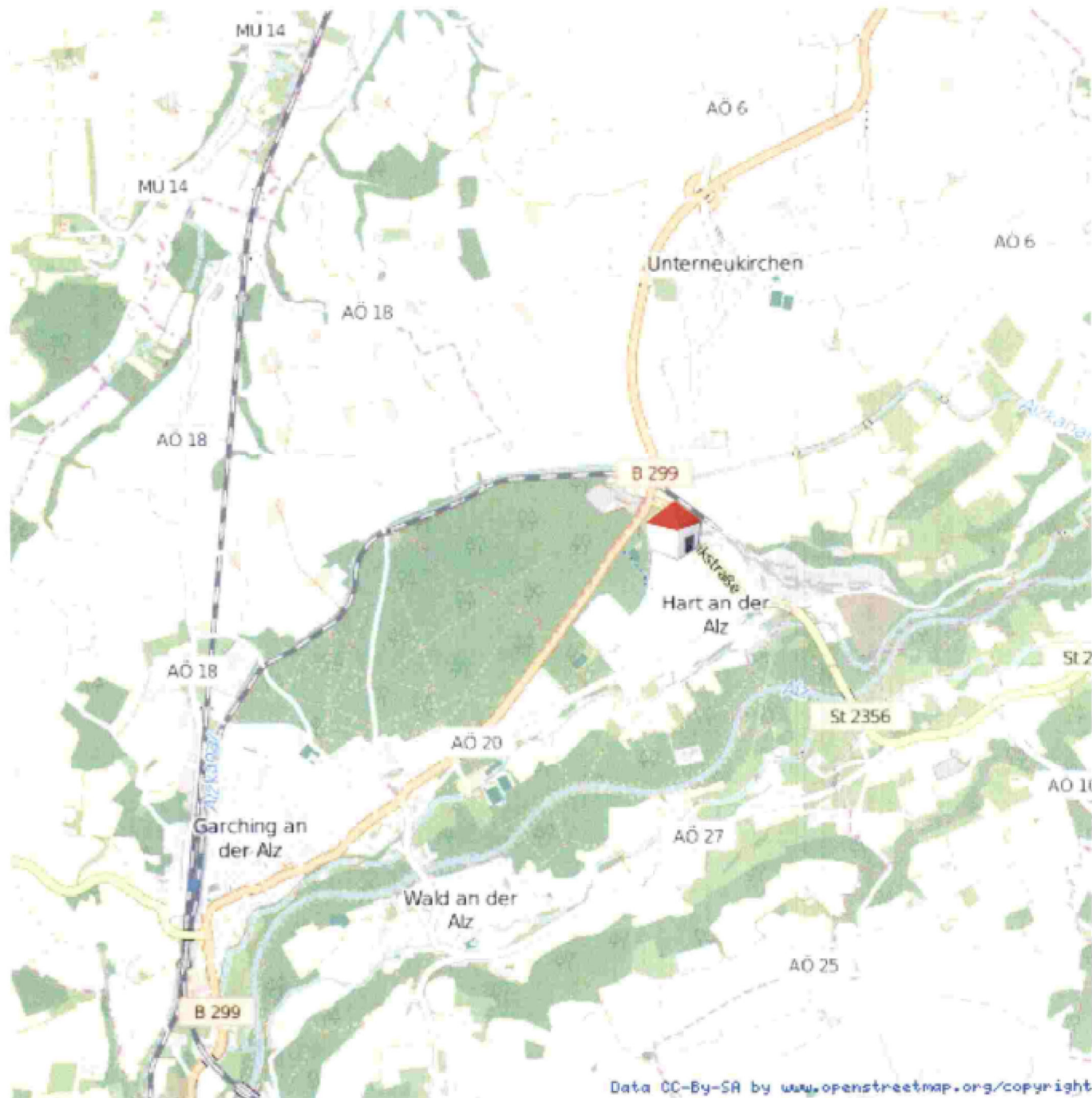
Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. Lage





Ortslageplan