

# Exposé

## Bungalow in Malching

### Gepflegter BUNGALOW mit Wintergarten, Garage+Carport in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-306264**

### Bungalow

Verkauf: **477.000 €**

Ansprechpartner:  
Fam. Heckel  
Telefon: 08573 9699940  
Mobil: 0171 1635523

94094 Malching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	657,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegter Bungalow mit beheizbarem Wintergarten (Esszimmer) mit Blick ins Grüne. Erbaut in Ziegelbauweise 36,5. Fertigstellung 2014. Seniorengerecht. Teilunterkellert. Garage und Carport.

Ausbaufähiger Dachboden (ca. 110qm) mit 2 Fenstern

## Ausstattung

- Bauausführung ohne Bodenschwellen
- hochwertige Parkettböden in Wohn- und Schlafräume
- Fliesenböden in Küche, Wintergarten, Flur, Abstellraum, Bad und Gäste

WC

- großes Bad mit Wanne, bodengleiche Dusche, Waschtisch (Spiegel,

Unterbauschrank) und WC

- hochwertige Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff, 3-fach isoliert und verglast
- Rolläden der Fenster/Fenstertüren im WZ und SZ elektrisch
- alle Fenster und Ausgangstüren sind mit hochwertigen Fliegengittern ausgestattet
- hochwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräte und viel Stauraum
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung, je Raum separat steuerbar
- Flüssiggasheizung Viessmann, Erdtank
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- große Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor + 1 Stellplatz
- großer Zimmerercarport (Holzlagerung möglich) + 1 Stellplatz
- 1x Sonnenterrasse mit Windschutz und 1x teilüberdachte Terrasse mit

Markise

- Wintergarten/Esszimmer 33qm mit innenliegenden

Sonnenschutzjalousien

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Kaufpreis ist VB.

Von der angebauten Garage geht es in den dahinterliegenden Abstellraum für Gartengeräte und Ausgang in den Garten.

Über eine geflieste Treppe gelangt man in den Keller mit Heizung/Technik

Für die Rasenflächen des pflegeleichten Gartens ist ein Husqvarna

Mähroboter installiert.

Die Gemeinde Malching (ca. 1200 Einwohner) , die im niederbayerischen Rottal liegt befindet sich unweit des Bäderdreiecks Bad Grießbach, Bad Birnbach und Bad Füssing.

Im Ortszentrum gibt es einen Kindergarten und Gasthaus.

Fußläufig ist ein kleiner Laden mit Lebensmittel und Produkte des täglichen Bedarfs erreichbar.

Der Kurort Bad Füssing mit seinen 3 Thermen sowie Einkaufsmöglichkeiten ist Dank dem neu erbauten Autobahnteilstück der A94 in ca. 10 Auto-Minuten erreichbar.

Die Einkaufsstädte Pocking und Simbach mit vielen weiteren Einkaufsmöglichkeiten sind je ca. 14 km, die Drei-Flüsse-Stadt Passau 35 km entfernt.

## **Lage**

Der Bungalow befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Malching , am Ende einer kleinen Wohnstrasse mit weiteren gepflegten Einfamilienhäusern.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht / Carport



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Wintergarten / Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wintergarten / Esszimmer



Wintergarten / Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinder - Gästezimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste - WC

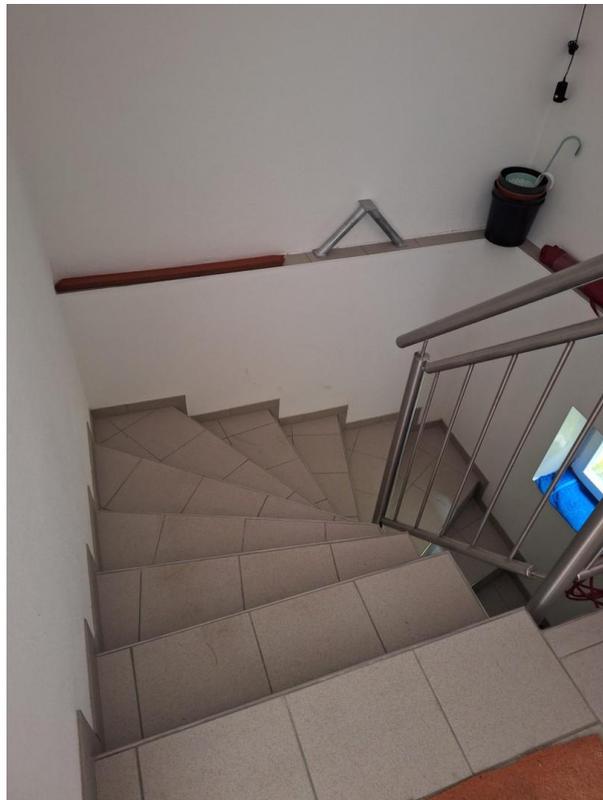


Abstellraum

# Exposé - Galerie

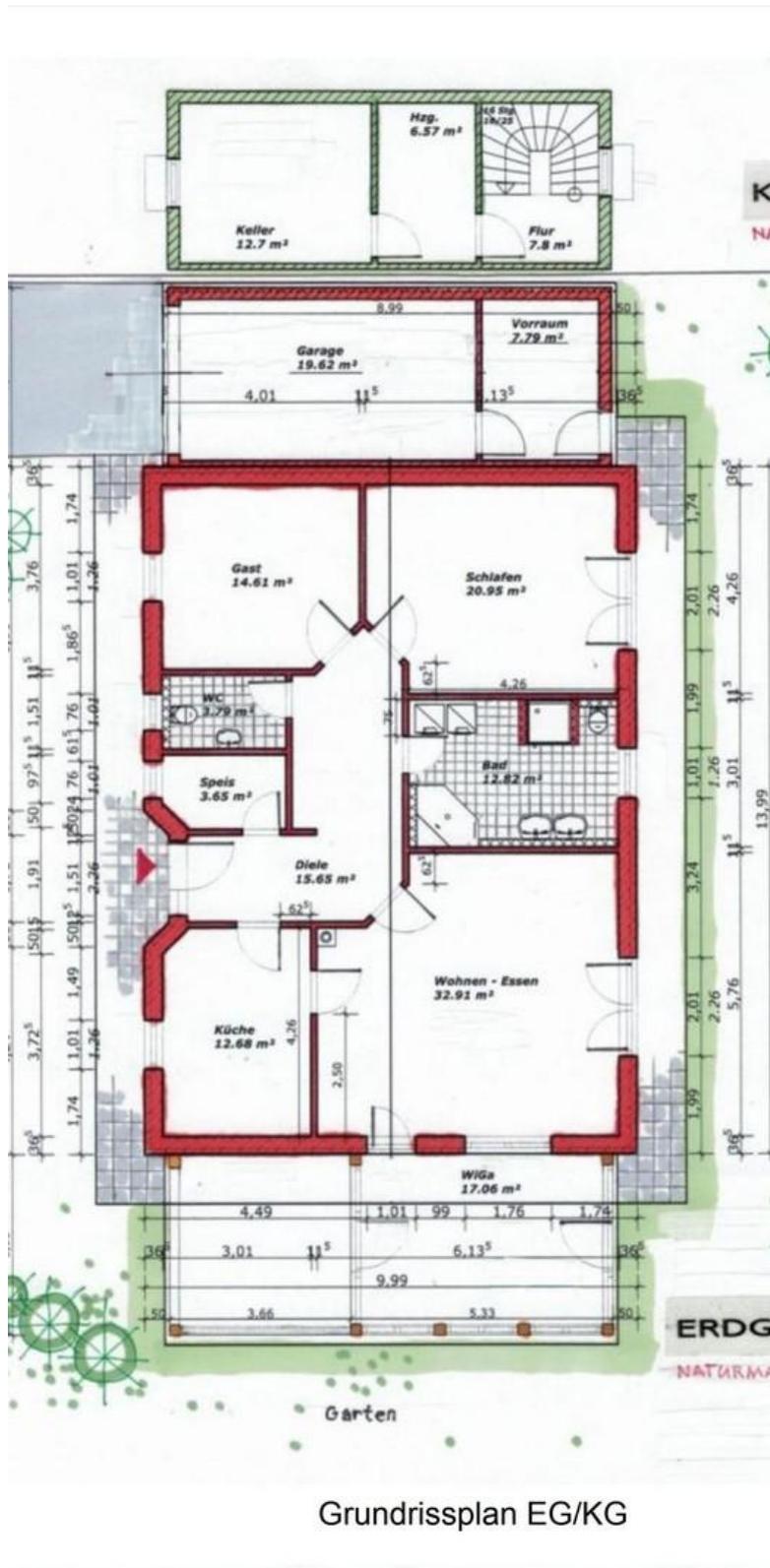


Garage



Abgang Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundrissplan EG/KG

Grundriss