

# Exposé

## Bungalow in Malching

### Gepflegter BUNGALOW in der Thermen- und Golfregion



Objekt-Nr. OM-306264

### Bungalow

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:  
Fam. Heckel

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	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegter Bungalow in Massivbauweise / Ziegel 36,5 mit beheizbarem (FBH) Wintergarten / Esszimmer - Blick ins Grüne. Fertigstellung 2014. Seniorengerecht / Barrierefrei. 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

- Einbauküche ( Nolte ) 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 Zimmerer-carport (Holzlagerung möglich) + 1 Stellplatz

- 1x Sonnenterrasse mit Windschutz und 1x teilüberdachte Terrasse mit

Markise

- Wintergarten/Esszimmer 17 qm mit innenliegenden

Sonnenschutzjalousien

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

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 Griesbach, 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



Hauseingang



Flur



# Exposé - Galerie



Wintergaren / Esszimmer



Wintergarten / Esszimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Bad / WC - Wanne - Dusche



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro / Gästezimmer



# Exposé - Galerie



Abstellraum

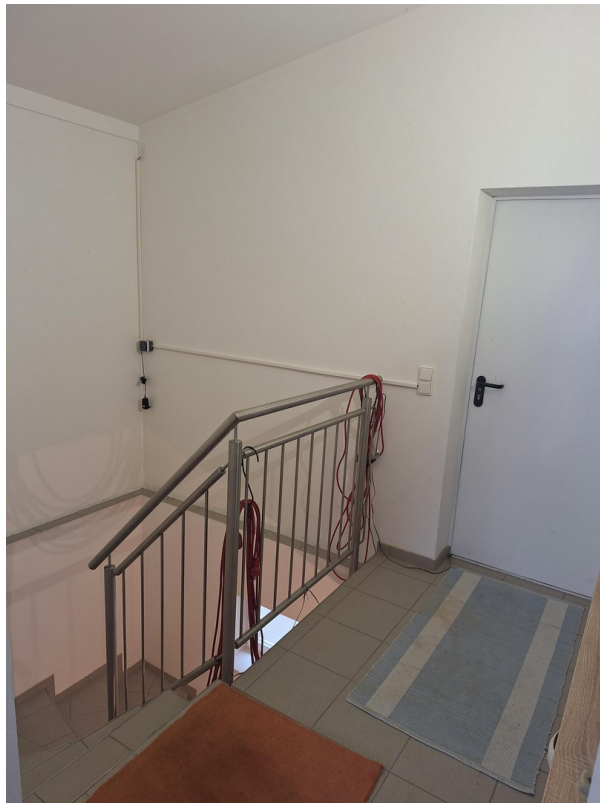


Garage

# Exposé - Galerie



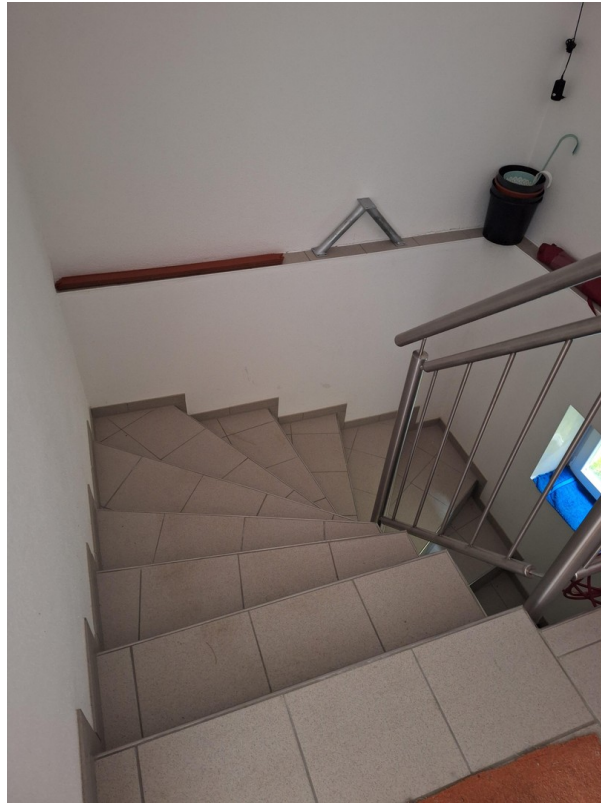
Garage



Ausgang Garten v. Garage



# Exposé - Galerie



Abgang Keller v. Garage



Heizung

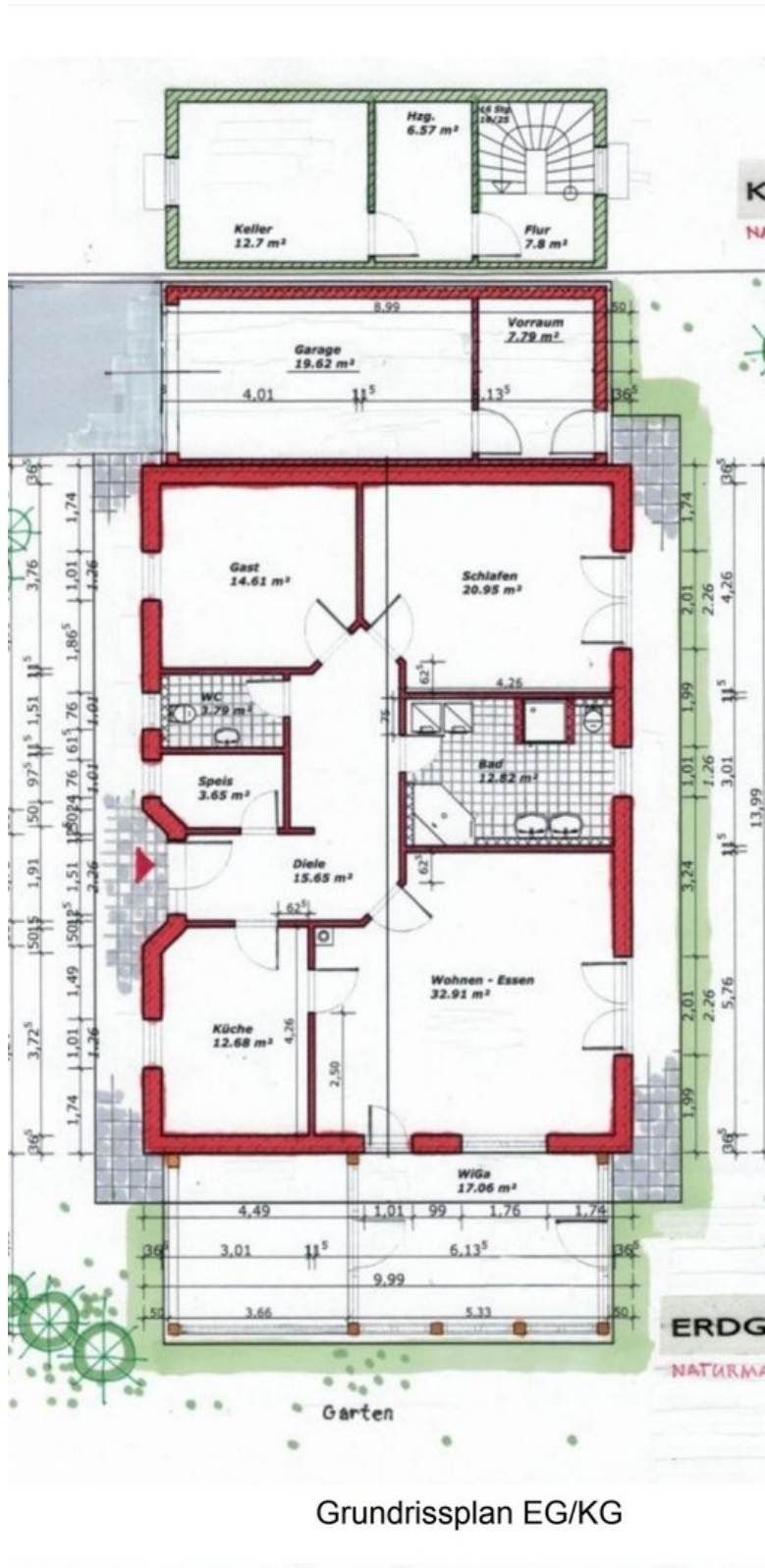
# Exposé - Galerie



Keller



# Exposé - Grundrisse



Grundrissplan EG/KG

Grundriss