

Exposé

Einfamilienhaus in Haar OT Ottendichl

**Gepflegtes, freistehendes EFH, Verkauf von privat -
provisionsfrei. Makleranfragen nicht erwünscht !**



Objekt-Nr. OM-306414

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.040.000 €**

Mobil: 0171 4659900

85540 Haar OT Ottendichl
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	318,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	122,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	218,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende EFH wurde 2001 als Niedrigenergiehaus von Fa. Bien-Zenker erstellt. Das Haus befindet sich in einem absolut gepflegten Zustand, es wurde 2024 innen und außen neu gestrichen und kann sofort bezogen werden.

Der Grundriss zeigt eine durchdachte Planung und großzügige Raumaufteilung. Im EG kommt man in den geräumigen Flur mit separater Garderobe; In der Küche bietet sich genug Platz für eine Sitzecke, und ein abgeschlossener Vorratsraum.

Der geräumige, helle Wohn-/Essbereich mit Erker und Kaminofen bietet genug Platz für individuelle Raumausstattung. Durch die große Fensterfront gelangt man in den von Grün eingerahmten, gemütlichen Garten. Besonders hervorzuheben ist hier die absolute Privatsphäre durch den nicht einsehbaren Garten. Zwei Gartenhäuschen bieten Platz für Gartengeräte und sonstige Dinge die verstaut werden müssen. Mit einer elektrisch gesteuerten Markise kann man die Terrasse im sonnigen Garten beschatten.

Auch der direkte Zugang vom Garten in die Garage ist eine gut geplante Lösung.

Vom Flur im EG gelangen Sie über eine breite, gut begehbare Massivholzterrasse in das Obergeschoss. Hier befinden sich drei Räume mit guten Stellmöglichkeiten (Kniestock-Höhe) sowie das helle Bad mit Fenster, Dusche, Eckbadewanne, WC und Handtuchheizkörper. Über eine Einschubterrasse kann der verbleibende Dachraum als zusätzlicher Stauraum genutzt werden.

Im Keller finden Sie den Haustechnikraum mit genug Stellmöglichkeiten für andere Dinge. Im Hauswirtschaftsraum befinden sich der Anschluss für die Waschmaschine und der Sicherungskasten mit Elektroverteilung. Ein Glasfaserkabel wurde bereits bis in diesen Raum eingezogen.

Der große Hobbyraum kann auch als weiterer Wohnraum genutzt werden.

Ausstattung

Sowohl im Erdgeschoss und im Obergeschoss ist eine Fußbodenheizung vorhanden, die Räume können über Thermostate separat gesteuert werden.

Die Holzfenster sind in bester Qualität gefertigt, absperierbar und in sehr gutem Zustand.

Im EG und UG befinden sich in allen Räumen keramische Fliesenbeläge, im gesamten OG wird ein neuer Holzboden verlegt; Der Käufer kann aus verschiedenen Holzmustern seinen zukünftigen Boden auswählen; Die fertig verlegten Böden sind im Kaufpreis enthalten, dem Käufer entstehen dadurch keine zusätzlichen Kosten.

Der große Hobbyraum mit Infrarot- Wärme und Lichtkabine ist auch mit einem großen Laufband und einer Sprossenwand ausgestattet. Im Untergeschoss sorgen Heizkörper für eine angenehme Raumtemperatur.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

Lage

Landkreis München-Ost /Haar Ortsteil Ottendichl

Über einen Fuß-/ Radweg kommen Sie schnell zum Münchner Messegelände, und dem Erholungsgebiet Buga See (Bundesgartenschau).

Die Münchner Innenstadt ist mit dem PKW sowie öffentlichen Verkehrsmitteln jeweils in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Entfernung zur S-Bahn Haar beträgt ca. 1700m, die Busverbindung ist in 2 Minuten erreichbar und bringt Sie schnell nach Haar oder Feldkirchen/Aschheim.

Ideal ist auch die in unmittelbarer Nähe befindliche Anbindung an A99 und A94 für schnelle Wege zum Flughafen oder das bayerische Voralpenland.

Infrastrukturelle Einrichtungen, Ärzte, Supermärkte usw. sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein Kindergarten befindet sich in nächster Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich mit Erker

Exposé - Galerie



Kaminofen mit Zulassung



EG Eingangsbereich

Exposé - Galerie



WC EG mit bodenebener Dusche



Holztreppe EG/OG

Exposé - Galerie



Holzterpe OG



Badezimmer OG mit Fenster

Exposé - Galerie



Eckbadewanne im OG Bad



Treppenabgang KG

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Heizung

Exposé - Galerie



Glasfaserkabel vorhanden



Sicherungskasten KG

Exposé - Galerie



Garten nicht einsehbar

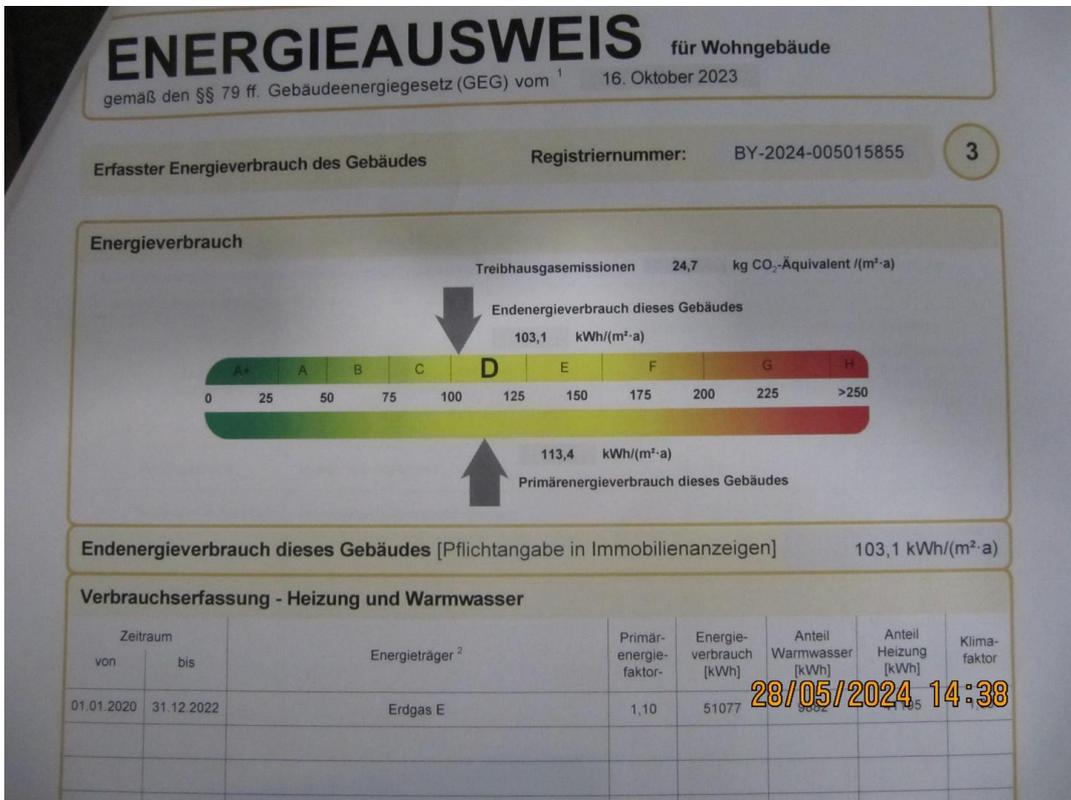


Gartenhaus

Exposé - Galerie

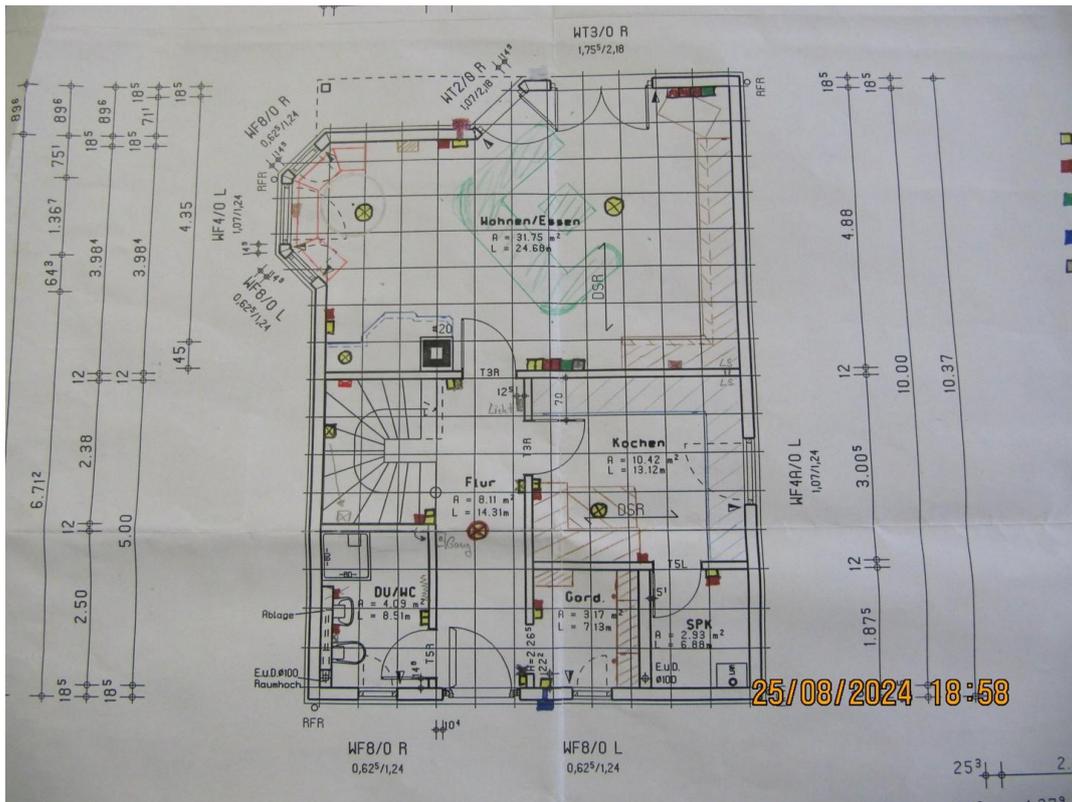


Wärme-/und Lichtkabine

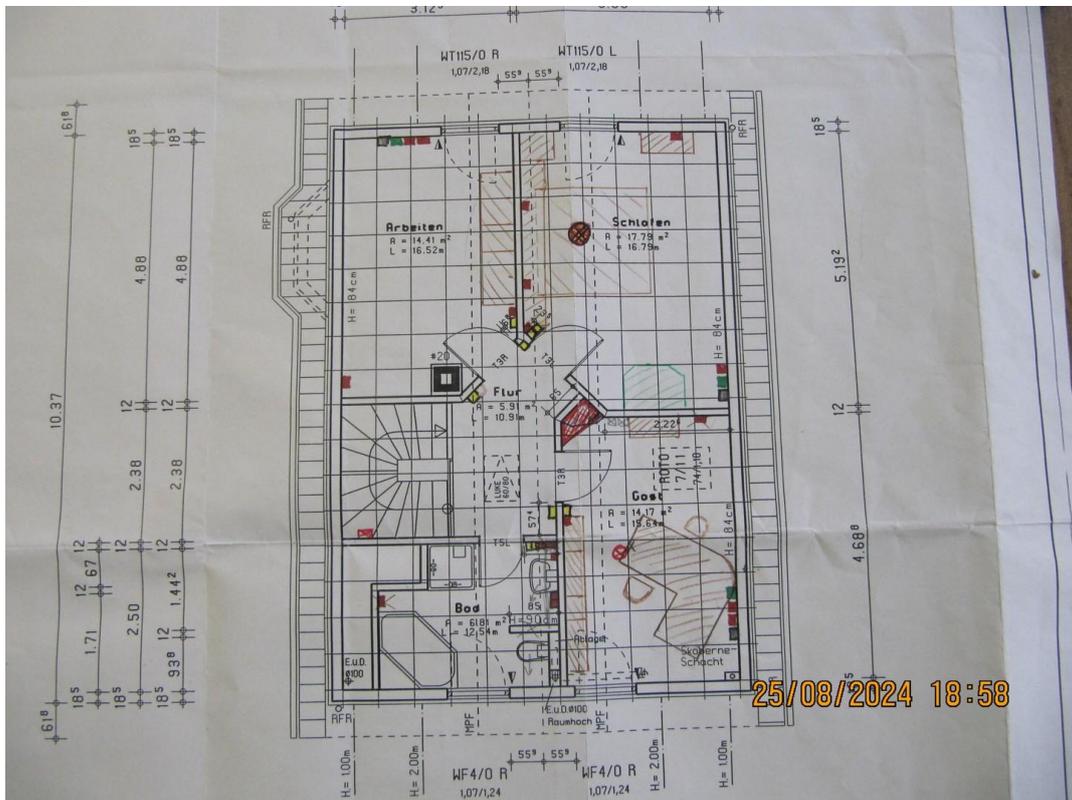


Energieausweis

Exposé - Galerie



Erdgeschoß



Obergeschoß

