

# Exposé

## Einfamilienhaus in Obertaufkirchen OT Oberornau

**Großzügiges schönes Einfamilienhaus mit viel Privatsphäre im Münchner Umland von privat**



Objekt-Nr. **OM-308133**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **820.000 €**

84419 Obertaufkirchen OT Oberornau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	747,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser schönes Einfamilienhaus nur 6,5 km von der Autobahnauffahrt A94 und 58 km von München (Mittlerer Ring) entfernt in ruhiger Lage in Oberornau im Orntal. In einem landschaftlich sehr schönen Gebiet im Landkreis Mühldorf.

Oberornau besitzt einen Dorfladen in welchem man alle Dinge des täglichen Bedarfs bekommt. Größere Supermärkte befinden sich in Haag und Dorfen.

Bahnhöfe zum Ostbahnhof befinden sich in Schwindegg und Dorfen. Die Fahrzeit nach München mit dem Schnellzug dauert etwa 35 Minuten.

Das Haus wurde in Massivbauweise mit Doppelgarage und Dachboden über der Garage, im Jahr 1989 erbaut und laufend instandgehalten und modernisiert. So wurde im letzten Jahr ein Badezimmer und mehrere Böden erneuert. Im Jahr 2022 wurde ein neuer Wärmetauscher sowie eine Rohrversiegelungs- und eine Entkalkungsanlage eingebaut. Eine Pellets-Heizung mit Solarunterstützung heizt das Haus. Das gesamte Erdgeschoss sowie das Badezimmer im Obergeschoss verfügen über eine Fußbodenheizung.

Das Einfamilienhaus wird zurzeit als zwei Generationenhaus genutzt. Durch das offene Treppenhaus ist es auch ideal geeignet für eine große Familie. Es verfügt über sieben individuell nutzbare Zimmer.

Neben dem Heizungsraum, einer Werkstatt, einer Waschküche befinden sich des Weiteren noch ein größerer Hobbyraum sowie ein als Gästezimmer eingerichtetes Zimmer im Keller. Beide Räume wurden nachträglich isoliert. Außerdem gibt es einen Raum mit einer Sauna, Dusche und Waschbecken.

Ein liebevoll angelegter Garten umrundet das Haus.

Energieverbrauchsausweis von 03.2024:

Energiekennwert: 126,50 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse D (kl.130)

Pellets-Heizung mit Solarunterstützung laut Energieausweis Baujahr: 1999

Ausstattung:

- 2 x Garage, 1 x Stellplatz außen
- Gartenhaus
- Terrasse Südseite
- überdachte Terrasse Westseite
- überdachter Balkon Südseite
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss und im Badezimmer Obergeschoss
- Sauna im Kellerbereich
- zwei Einbau

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Terasse

# Exposé - Galerie



Garage mit Eingang



Garten hinten

# Exposé - Galerie



Garten hinten



Überdachte Terasse

# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich - Küche



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 EG



Schlafzimmer 2 EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie

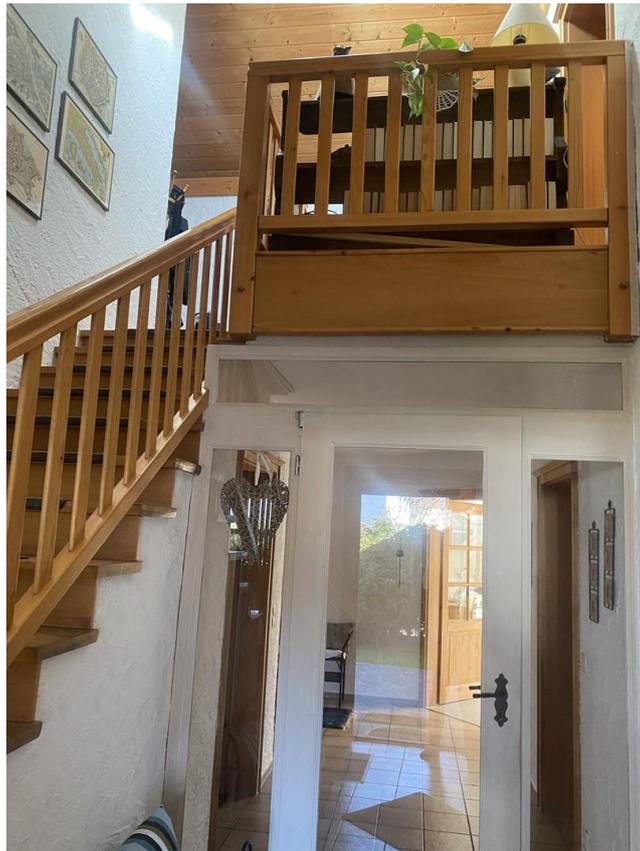


Badezimmer EG

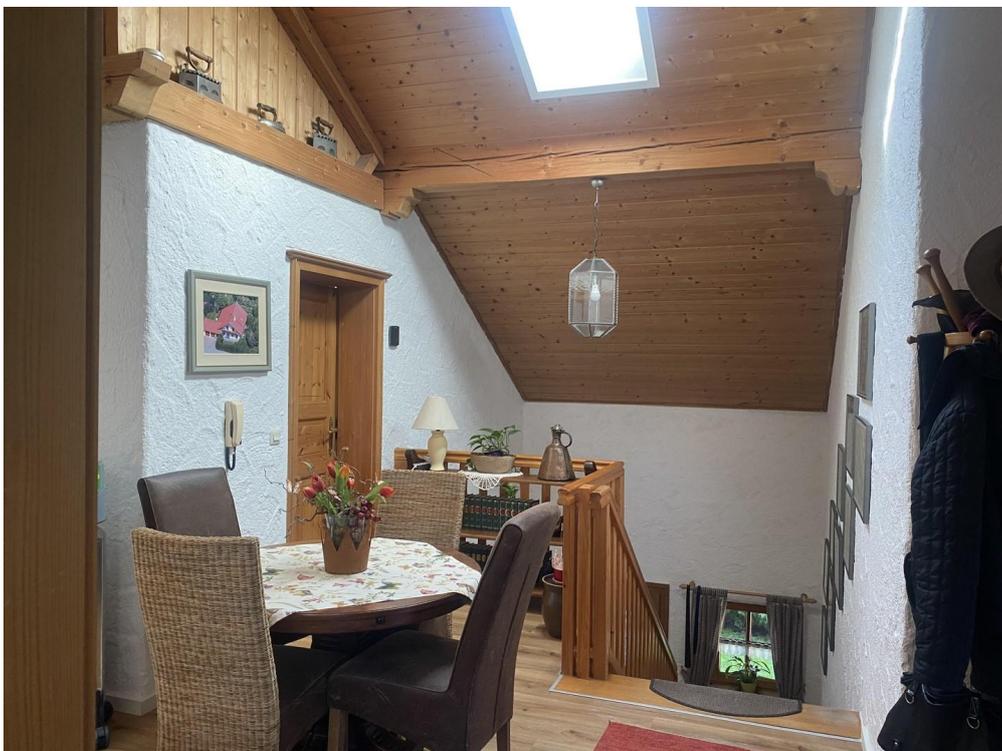


Flur EG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur 10G

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1OG



Küche 1OG

# Exposé - Galerie



Küche 1OG



Gästezimmer 1OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1OG



Badezimmer 1OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Keller



Sauna Raum Keller



# Exposé - Grundrisse

