

Exposé

Einfamilienhaus in Kleinrinderfeld

Exclusives Einfamilienhaus freistehend



Objekt-Nr. OM-308679

Einfamilienhaus

Verkauf: **600.000 €**

Mobil: 0175 2082682

97271 Kleinrinderfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	816,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exclusives Einfamilienhaus eigengenutzt und teilweise saniert

Der großzügige Hauseingang mit Galerie erweckt sofort ein großzügiges Wohngefühl

Das Haus verfügt über ein zusätzliches Heizsystem mit Kachelöfen und damit bekommt man auch ohne Zuschaltung der Ölheizung das Haus in der Übergangszeit wohlig warm.

Der original italienische Cotto-Fußbodenbelag sorgt für ein sehr angenehmes Wohnklima.

Im Jahr 2019/2020 wurden einige Fenster Alu/Holz dreifach verglast erneuert und eine neue hochwertige Küche mit Siemens Studioline-Geräten eingebaut

2020 wurde das Badezimmer mit exklusiven Materialien saniert und ebenso 2 Fenster ausgetauscht.

Das Dach ist mit einer Aufsparrendämmung Polytec versehen und die Bauweise ist aus Gasbetonsteinen 36,4 cm, so daß eine sehr hohe Dämmung gegeben ist

Eine neue Brennwertheizung von Buderus Hybridfähig wurde im März 2024 eingebaut

Der Garten ist traumhaft angelegt und verfügt über einen Teich mit Wasserlauf und auf dem Grundstück befinden sich 4 Sitzmöglichkeiten

Ausstattung

Der Partyraum ist vollständig mit einer Erkerbank und einer Bar ausgestattet. Die Einrichtung kann übernommen werden.

Die Ecksauna ist im Preis enthalten

Die Einbauküche ist im Preis enthalten

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Grundstück befindet sich in einer Sackgasse mit Wendehammer und

durch das Gartentor gelangt man sofort auf einen Flurweg zum Waldrand

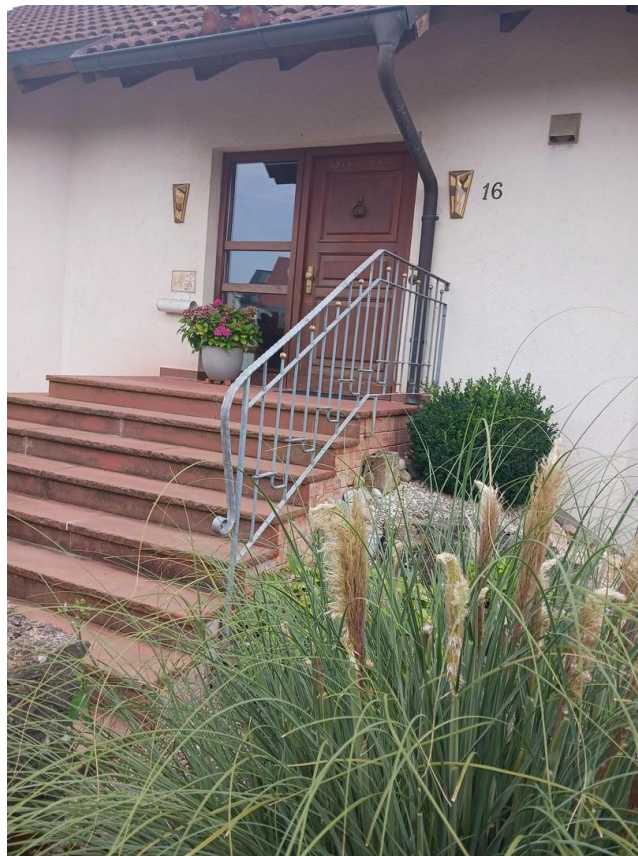
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Doppelgarage mit Dachboden



Flur mit Galerie



Exposé - Galerie

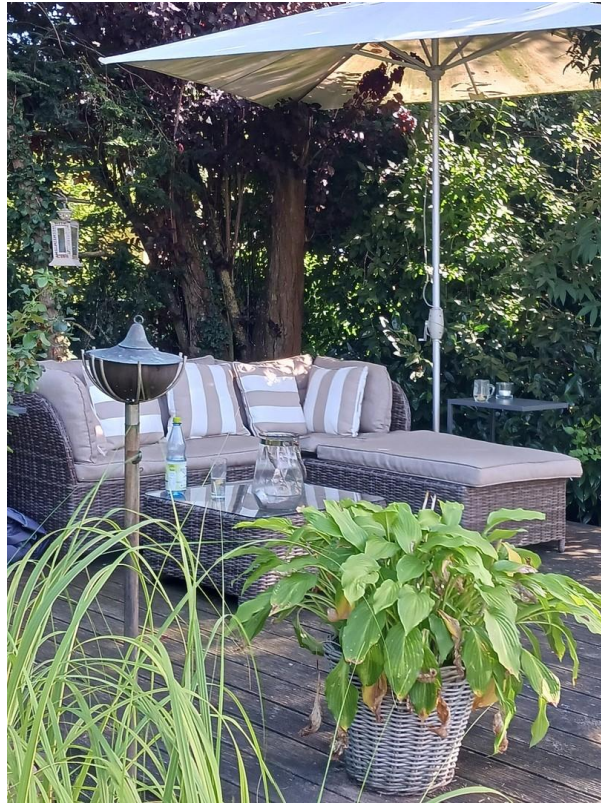


Flur mit Feuerstelle



Gang zum WC und HWR

Exposé - Galerie



Sitzplatz am Gartenteich



Küche im Erker eingebaut

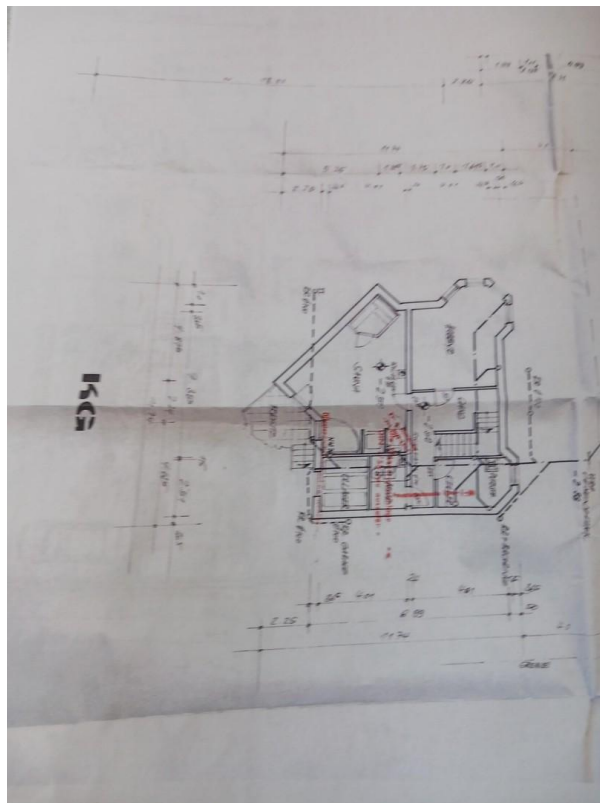
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

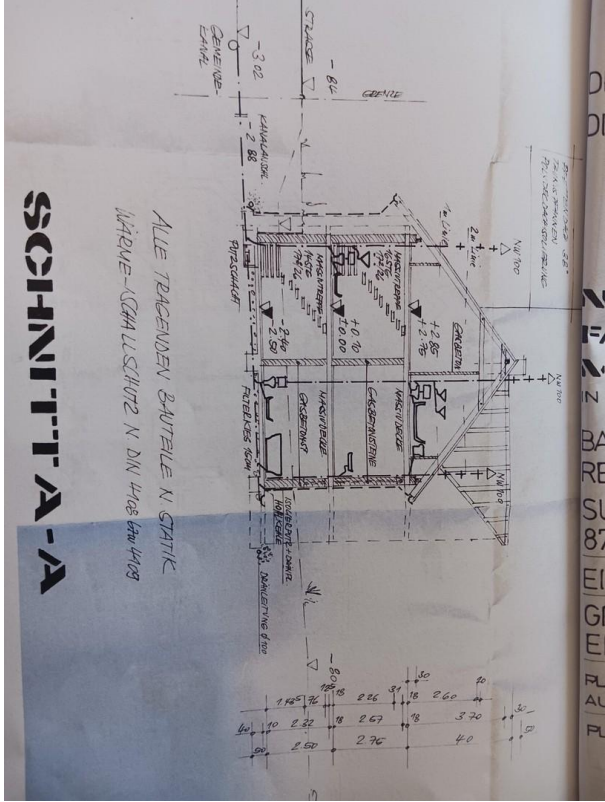
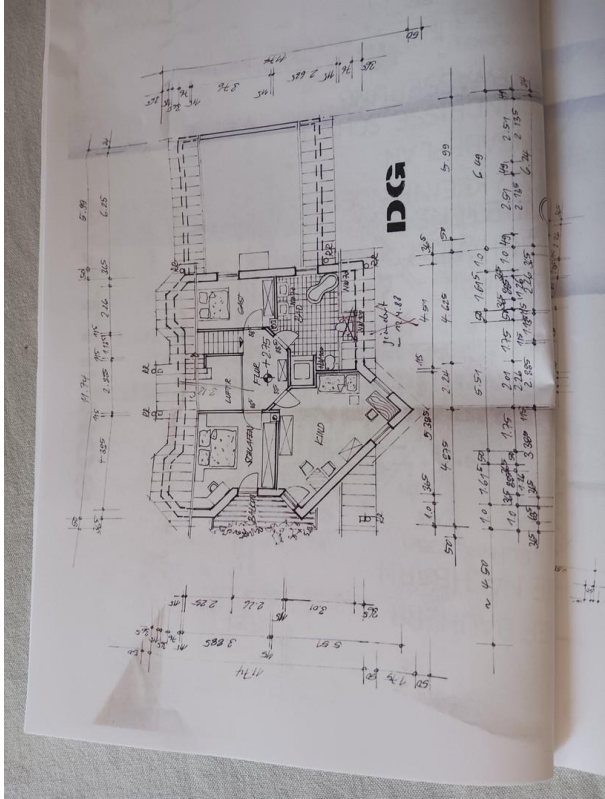


Küche mit Sitzplatz



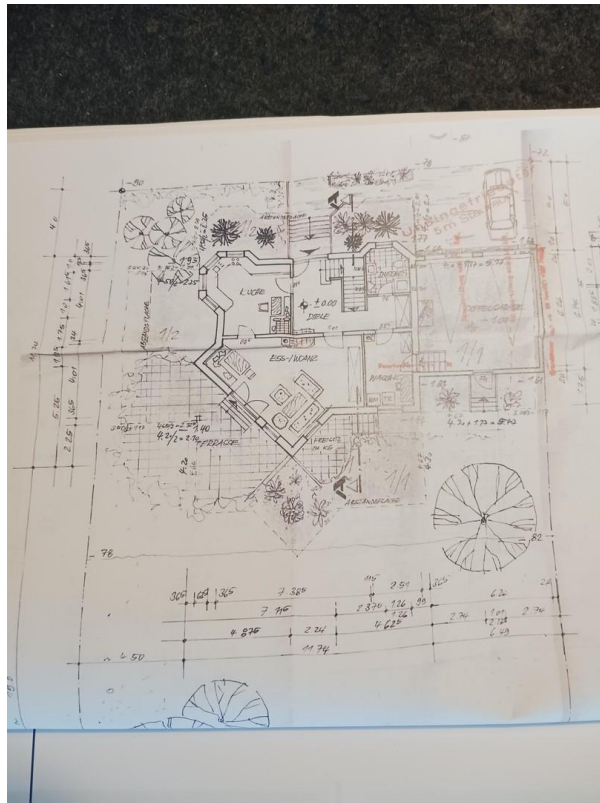
Grundrisse

Exposé - Galerie



SCHNITT A-A
 ALLE TRAGENDEN BAUTEILE N. STATIK
 WÄRMESCHUTZ N. DIN 1908 bzw. 1910

Exposé - Galerie



Ansicht von hinten südlich

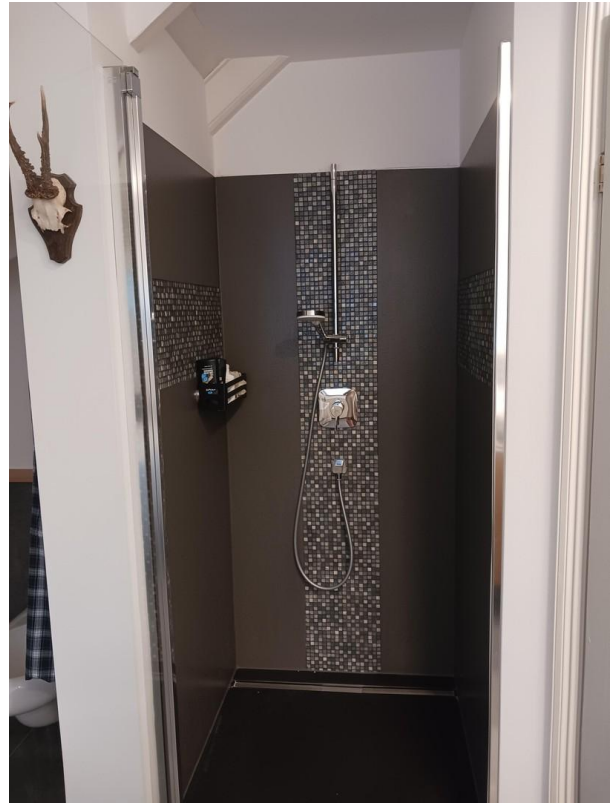
Exposé - Galerie



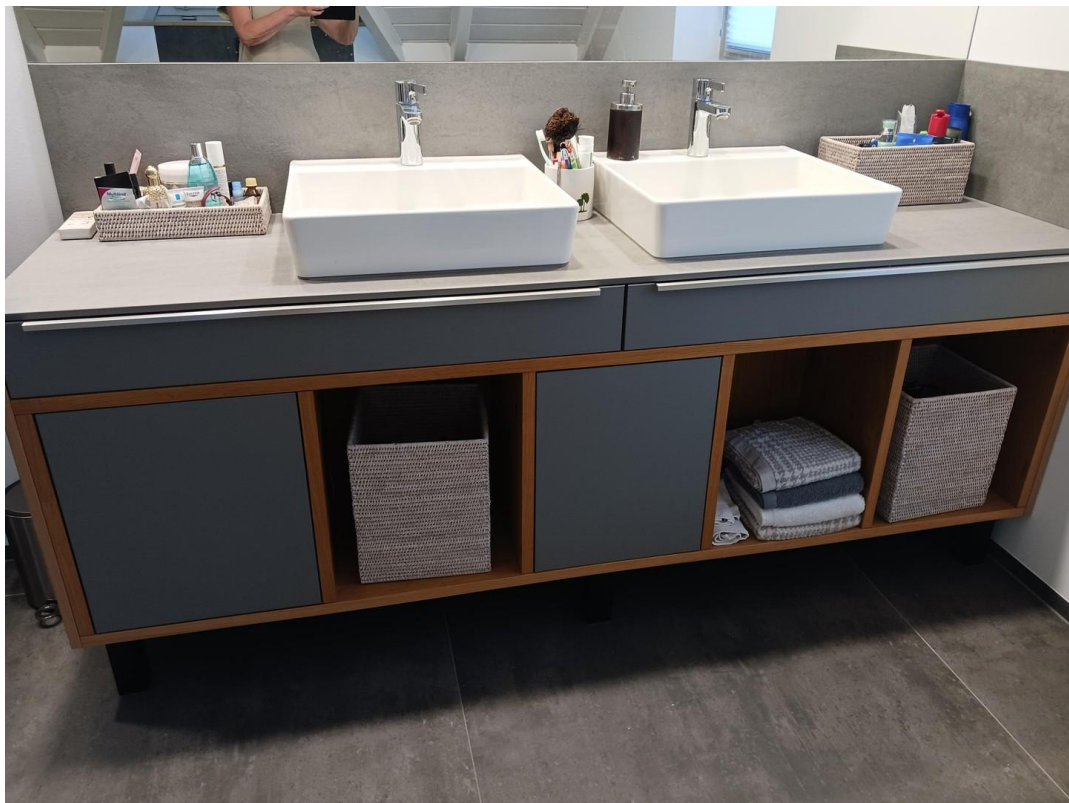
Bad



Exposé - Galerie



Dusche bodengleich



Waschtisch mit Keramikplatte

Exposé - Galerie



Ansicht hinten



Kachelofen im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur oben

Exposé - Galerie



Teilansicht von Kinderzimmer