

Exposé

Einfamilienhaus in Weihmichl-Unterneuhausen Ihr Traum vom Landleben in einem stilvollen und energieeffizienten Zuhause



Objekt-Nr. **OM-308921**

Einfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

84107 Weihmichl-Unterneuhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.394,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	250,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In diesem charmanten Bungalow inmitten eines großen, parkähnlichen Grundstücks werden Sie Ihrem Traum von einem freien und unbeschwertem Landleben in der ruhigen Natur sehr nah sein.

Das aus dem Baujahr 1968 stammende Objekt wurde 2022/23 aufwendig saniert und mit modernem Wohnkomfort ausgestattet und sowohl technisch als auch ästhetisch in die heutige Zeit überführt. Bereit für das 21. Jahrhundert umfasst dieser Klassiker unter anderem ein neues und effizientes Wärmepumpen-Heizsystem mit Fußbodenheizung und neue Isolierglasfenster für zeitgemäße Energiestandards.

Offenheit, Transparenz und Großzügigkeit prägen den weitläufigen Wohn-/Essbereich und bilden zusammenn mit der offener Wohnküche, zwei Zimmern (für Schlafen oder auch Home Office) und zwei Bädern das Raumangebot. Ein neuer Schwedenofen verleiht dem Wohnbereich auf Wunsch wohltuende Wärme und die zahlreichen, raumhohen Fenstertüren ermöglichen Ihnen einen ungestörten Weitblick in Ihren bezaubernden Garten und das weitläufige Grundstück.

Sie wünschen sich noch mehr Platz und Freiraum? Dann eröffnen Ihnen die fünf beheizten Kellerräume zahlreiche Möglichkeiten. Das genügt Ihnen nicht? Dann steigen Sie die Treppe hinauf zum isolierten und beheizten Dachstudio mit Ausblick in die stille Natur.

Haben wir den Garten erwähnt? Hier finden Sie eine knapp 1400m² große Naturidylle mit Schatten spendenden Bäumen, von denen Sie Walnüsse, Kirschen, Marillen, Äpfel und Birnen ernten können. Sie können Ihren Garten von den beiden großzügigen Terrassen oder vielleicht auch von der hübschen Feuerstelle aus bewundern. Ein kleiner Gartenschuppen mit Hochbeet rundet das Bild ab.

Für Ihre Autos steht Ihnen eine sehr geräumige Doppelgarage mit elektrischen Toren und zwei weiteren Stellplätzen zur Verfügung.

Alles ist für Sie vorbereitet – der Rasen ist gemäht, Bäume und Büsche geschnitten, und das Haus hübsch möbliert – bereit für Ihren nächsten Lebensabschnitt.

Ausstattung

- Knapp 1400qm großes, parkähnliches Grundstück
- "Natur pur" mit zahlreichen Entfaltungsmöglichkeiten, (auch für Ihre geliebten Vierbeiner)
- Schöner Altbaumbestand
- Hocheffiziente Luft-/Wasserwärmepumpe der Marke Daikin, Monoblockausführung, 230l Edelstahl-Warmwasserspeicher
- Neue Fussbodenheizung im gesamten EG, individuell regulierbar über funkgesteuerte Raumthermostate
- Neue Fenster mit elektrischen Rollläden, 2-fach Verglasung Ug 1,1, Solides 5-Kammer Profilsystem mit RAL Gütezeichen, sehr gute Schall-und Wärmedämmung
- Modernisierung der Strom-und Wasserleitungen
- Hochwertige Badezimmerausstattung: Rainshower-Glasdusche der Marke GROHE, Freistehende Badewanne der Traditionsmarke HOESCH, Hochwertige Designarmaturen der Marke HansGrohe, ein spülrandloses WC der Marke Villeroy & Boch, uvm.
- Großes Master-Schlafzimmer mit direktem Garten-und Terrassenzugang in östlicher Ausrichtung
- 2. Schlafzimmer, auch als Home Office nutzbar, ebenfalls mit direktem Garten-und Terrassenzugang und in östlicher Ausrichtung
- Umfangreiche Möglichkeiten für Ihre Entfaltungswünsche im großen Souterrain und Dachgeschoss

- Neuer Schwedenofen im Wohn-/Essbereich
- Großformatiger Fliesenboden aus Italienischen Feinstein und Eichen-Dielenparkett (handgehobelt, weiß geölt)
- Großzügige und überdachte Veranda/Eingangsbereich
- Neu installierte Satellitenanlage
- Große Doppelgarage mit ferngesteuerten Sektionaltoren
- Gartenhaus mit elektrischer Versorgung
- 2 große Terrassen und Feuerstelle mit Sitzgelegenheiten

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Das angebotene Objekt liegt absolut ruhig in einem gepflegten Wohngebiet (Tempo-30-Zone). Naturliebhaber kommen hier voll auf Ihre Kosten und finden eine Reihe von Wander- und Radwegen, auf denen Sie die Ruhe und Stille optimal genießen können. Das Leben auf dem Land bedeutet der Natur nahe zu sein. Dies gelingt in dieser landschaftlich reizvollen Umgebung besonders leicht und verspricht insgesamt eine hohe Lebensqualität mit besten Freizeitmöglichkeiten.

Eine besondere Rarität bietet der Unterneuhausener "Schmankerlmarkt" am Lindenplatz, der den Besuchern selbstgemachte Leckereien bietet. Hier können Sie eine kleine Auszeit vom Alltag nehmen und anschließend über den Markt schlendern. Das Angebot reicht von Blumengestecken, über Obst, Gemüse, selbsthergestelltem Honig und selbstgemachten Leckereien, die im Supermarkt so nicht erhältlich sind.

Leben auf dem Land bedeutet nicht, im letzten Jahrhundert zu leben. Ihr neues Zuhause bietet beste Verbindungen. Die A92 ist in 10 Minuten zu erreichen, von dort aus erreichen Sie den Münchner Flughafen in weniger als 30 Minuten. Die Stadt Landshut und sein gut vernetzter Hauptbahnhof mit direkten Zügen nach München ist 20 Autominuten entfernt. Zusätzlich fahren regelmäßig Busse.

Im Umkreis von 5 Kilometern finden Sie Supermärkte, Ärzte, eine Reihe von Schulen und eine Reihe von Sportanlagen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Platz für Entfaltung

Exposé - Galerie



Schöner Garten



Energieeffiziente Wärmepumpe



Überachte Veranda

Exposé - Galerie



Großer Eingangsbereich



Lichtdurchfluteter Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnen2



Rundum-Blick vom Essbereich

Exposé - Galerie



Ruhiges Schlafen



Schlafen/Kind/Büro

Exposé - Galerie



Garten

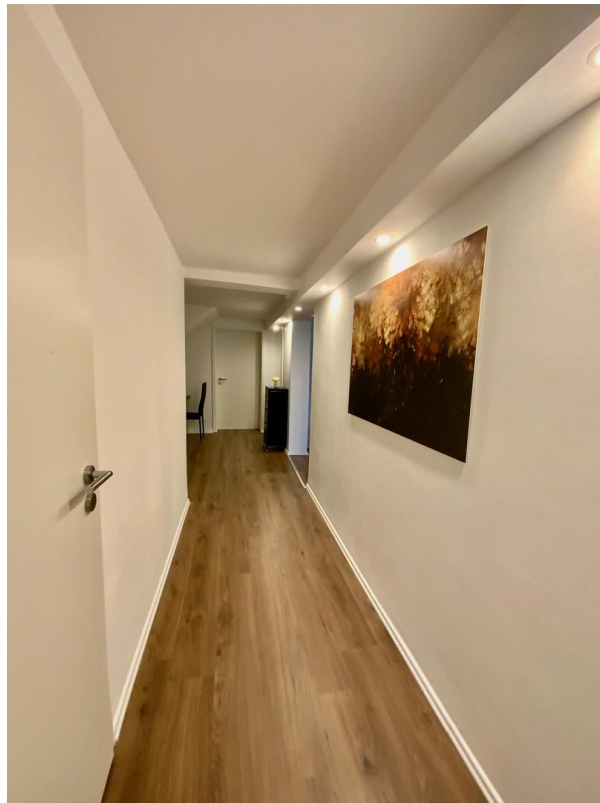


Küche1

Exposé - Galerie



Masterbad



Souterrain1

Exposé - Galerie



Souterrain2



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

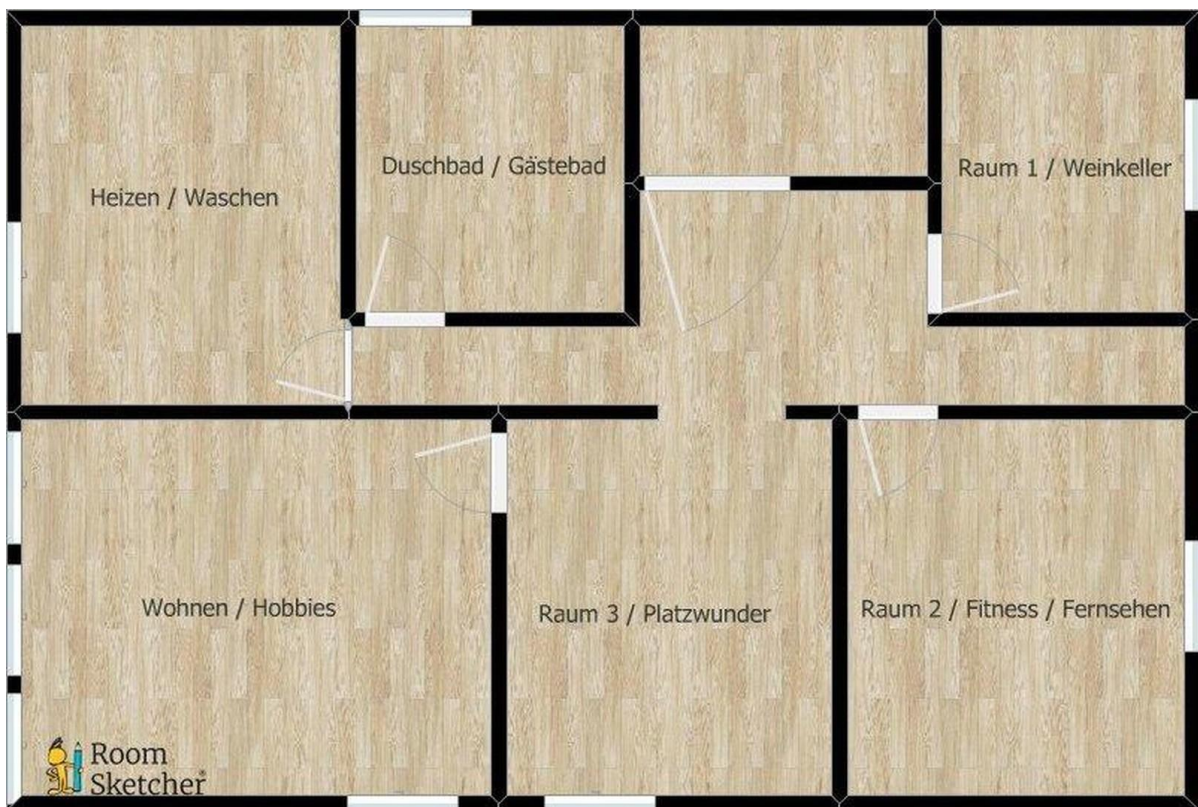


Vogelperspektive



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss