

Exposé

Einfamilienhaus in Murnau a. Staffelsee

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Terasse im Fünf-Seen-Land



Objekt-Nr. OM-309806

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:
D. Stülz bach

82418 Murnau a. Staffelsee
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	324,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,50	Garagen	1
Wohnfläche	146,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	32,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das charmante, lichtdurchflutete freistehende Einfamilienhaus in zentraler Lage von Murnau a. Staffelsee wurde 2002 als Ziegel-Massivhaus inkl. Wohnkeller nach dem damaligen Stand der Technik als Niedrigenergiehaus erbaut. Die attraktive Architektur und die kreative, offene Raumgestaltung vermitteln schon beim Betreten des Hauses Wohlfühlatmosphäre.

Ausgesuchte, natürliche Baumaterialien, eine qualitativ hochwertige Ausstattung, Holz-Isolierglas-Fenster und nicht zuletzt das praktische Be- und Entlüftungssystem bieten eine hohe Lebensqualität. Zeitgemäß wurde 2024 ein 10kWp Photovoltaikanlage inkl. 10kWh Speicher und Wall-Box für eine unabhängige Energieversorgung installiert, welche auch das Potential zum Betreiben einer Wärmepumpe hat. Freuen Sie sich auf eine beeindruckende, moderne Immobilie mit durchdachten Grundrissen. Sie betreten das Haus über den Flur mit Garderobe, angrenzendem Gäste WC und Abstell-/Speisekammer. Durch die teilweise verglaste Tür erreichen Sie den großen Wohn-, Essbereich mit integrierter und doch architektonisch abgegrenzter Küche. Die neuwertige NOLTE Einbauküche mit hochwertigen Geräten ist im Kaufpreis enthalten. Aus dem großzügigen Wohnbereich betritt man die mit Glas überdachte Terrasse und Garten mit einer einladenden, gemütlichen Lounge aus Massivholz. Über die halbgewendelte Massivholztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss mit Flur, zwei (3) Schlafzimmern und dem Masterbad. Eine große Eckbadewanne, zwei Waschbecken und der Handtuchtrockner sind - wie die Fußbodenheizung im Bad selbstverständlich. Der Wohnkeller bietet neben dem Flur zwei Schlafzimmer, ein Bad inkl. Sauna, Dusche und Waschbecken und den Heizungs- bzw. Waschraum mit einer modernen Buderus-Gas-Brennwert Heizung. Die Wohnräume sind alle mit Holz-Isolierglas-Fenster ausgestattet. Die Einzelgarage mit angrenzendem ebenfalls mit Glas überdachten Hobby- und Unterstellbereich, sowie der großzügige Carport runden das Angebot ab und bieten viel Platz. Schnelles Internet (100MBit) und SAT-Empfang sind verfügbar.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

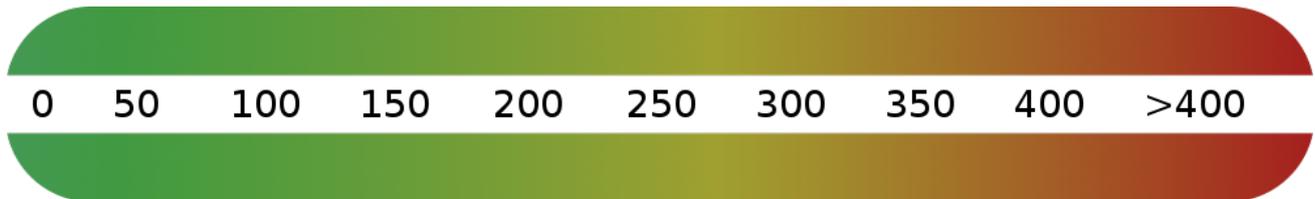
Sehr zentrale, aber nicht absolut ruhige Lage im schönen Murnau a. Staffelsee. Die Immobilie befindet sich nur ca. 10 Fußminuten vom wunderschönen Markt (Fußgängerzone) mit Cafe's, Gasthäusern, Hotels und Geschäften aller Art entfernt. Das Klinikum Murnau, Ärzte, Kindertagesstätten, Haupt- und Realschule inkl. dem Staffelsee Gymnasium sowie Erholungsstätten wie der traumhaft angelegte Seidl-Park oder der Staffelsee selbst liegen in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig schnell zu erreichen. Murnau liegt am Rand des Murnauer Mooses, der größten zusammenhängenden Moorlandschaft Mitteleuropas und nur ca. 25km von Garmisch-Partenkirchen und den bekannten Skigebieten und Ausflugszielen entfernt, im schönen Fünf-Seen-Land. Die Marktgemeinde mit ca. 12500 Einwohnern ist mit der unmittelbaren Lage zu den Alpen, dem attraktiven Ortsbild und der typisch bayrischen Atmosphäre das Highlight im "Blauen Land". Eine hervorragende Infrastruktur, die Nähe zur Autobahn A95 sowie die ausgezeichnete Zuganbindung an die Strecke Innsbruck-Mittenwald-München ziehen auch Pendler magisch an. Auch der orts-interne Bus "OMOBI" macht ein eigenes Fahrzeug fast überflüssig und lädt zum Radfahren ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	86,50 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Ostseite mit Terrasse

Exposé - Galerie



Südosostseite



Terrasse

Exposé - Galerie



Südseite mit PV Anlage



EG Eingangsbereich



EG Gäste WC

Exposé - Galerie



EG Garderobe



EG Wohnbereich - Terrasse

Exposé - Galerie



EG Wohnbereich - Küche



EG Wohnbereich - Essen

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche - Kühlkombi

Exposé - Galerie



OG Treppenaufgang



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Bad - Wanne



OG Bad - WC

Exposé - Galerie



OG Bad Waschbecken



OG Schlafzimmer Bett

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer Schrank



OG Büro / Kinderzimmer West

Exposé - Galerie



OG Büro / Kinderzimmer Südwest



UG Treppenaufgang

Exposé - Galerie



UG Schlafzimmer 1 Fenster



UG Schlafzimmer 1 Tür

Exposé - Galerie



UG Schlafzimmer 2 Fenster



UG Schlafzimmer 2 Tür

Exposé - Galerie



UG Bad - Dusche



UG Bad - Sauna Physiotherm

Exposé - Galerie



UG Waschkeller



UG Heizung

Exposé - Galerie

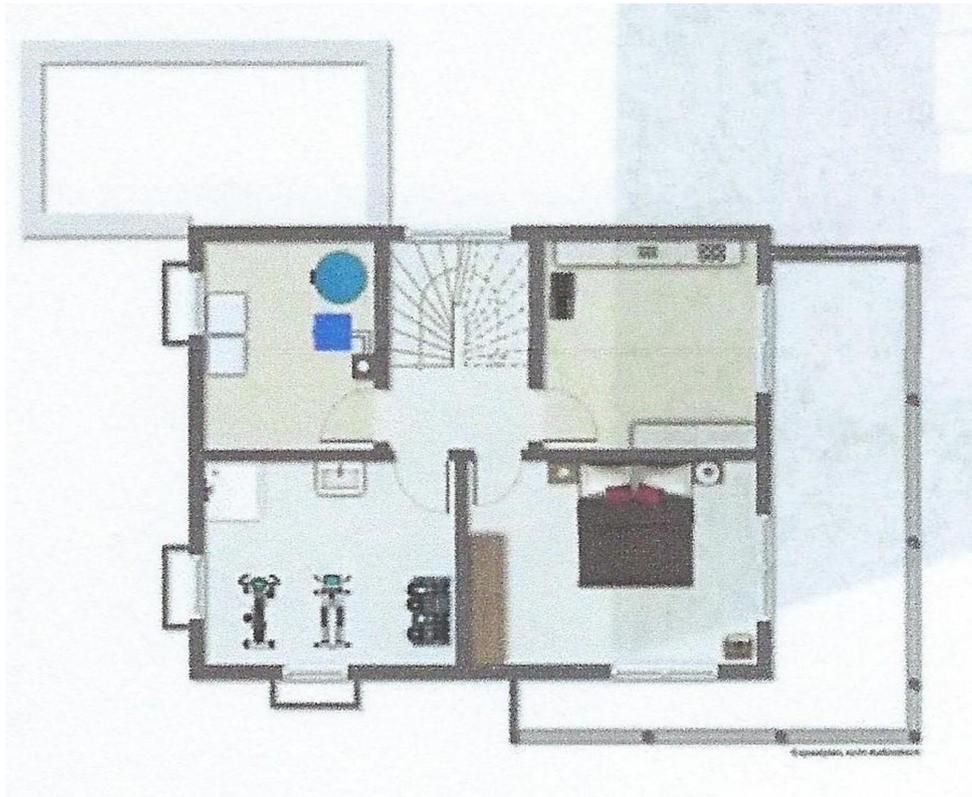


Südwestseite



Überdachung Nordseite

Exposé - Grundrisse

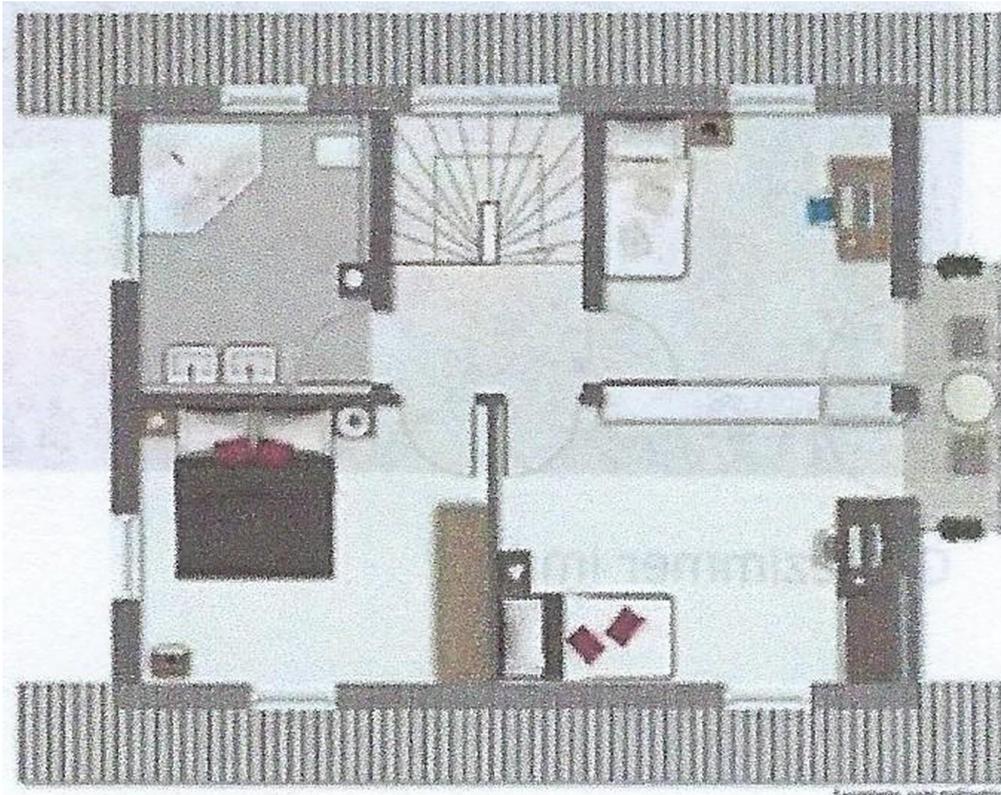


Untergeschoss



Erdgeschoss mit Grundstück

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss