

# Exposé

## Einfamilienhaus in Loiching GT Kronwieden

### Exklusives Einfamilienhaus mit Büro- und Werkstattgebäude, Pool & Grillounge



Objekt-Nr. OM-312346

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.249.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Golla

84180 Loiching GT Kronwieden  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.672,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	233,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	10
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus mit Büro- und Werkstattgebäude, Pool & Grillounge, 30kW-Photovoltaikanlage, TESLA-Powerwall und vielem mehr

Dieses großzügige, modern ausgestattete Einfamilienhaus wurde 2012 in Massivbauweise auf zwei Etagen erbaut und bietet einen einladenden Garten mit Urlaubsflair. Zur Immobilie gehören eine große Doppelgarage, ein separates Bürogebäude mit Werkstatt und zahlreiche hochwertige Details, die Wohnkomfort und Nachhaltigkeit verbinden.

## Ausstattung

Highlights im Überblick:

**Erdgeschoss:** Stilvoller Eingangsbereich mit geräumiger Garderobe, Gäste-WC und direktem Zugang zur Garage. Der offene Wohn-/Essbereich mit Galerie und Oberlichtern schafft eine luftige Atmosphäre. Die hochwertige Küche ist direkt an die praktische Speisekammer angeschlossen. Der Hauswirtschaftsraum und der Elektro-/ Heizraum ebenfalls im EG.

**Obergeschoss:** Ein großzügiges Masterbad mit Badewanne, Dusche und hochwertigem Waschtisch, begehbar nur über den Ankleidebereich, der ins Hauptschlafzimmer führt. Zwei weitere Räume mit Galerie und bodentiefen Fenstern, sowie ein Bad mit Dusche, bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

**Garten & Außenbereich:** Ein pflegeleichter Salzwasserpool mit Wärmepumpe inkl. Überdachung und eine einzigartige Grillounge für jede Jahreszeit. Neben der Doppelgarage befindet sich ein separater Holzvorrat sowie ein Gartenhaus. Zwei zusätzliche Garagen auf dem Grundstück bieten zusätzlichen Stauraum und Vermietungspotenzial.

**Bürogebäude:** Im vorderen Grundstücksbereich befindet sich das Büro mit drei Räumen, kleiner Küche, WC und einem Technikraum. Hochwertiges Laminat und eine barrierefreie Gestaltung runden das Büro ab, das ideal für den flexiblen Arbeitsplatz ist.

**Energieeffizienz & Smart Home:** Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe und 30kWp Photovoltaikanlage inkl. Tesla-Powerwall, Wallbox für E-Fahrzeuge. Die Photovoltaikanlage und Garagenvermietung generieren ca. 1.000 EUR monatliche Einnahmen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

**Lage:** In einem ruhigen Gewerbegebiet mit schneller Anbindung an Isar, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Freibad, Kindergarten, Grundschule, Supermärkte und Infrastruktur in Dingolfing in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



# Exposé - Galerie



Draufsicht Grundstück

# Exposé - Galerie



Küche & Essbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie

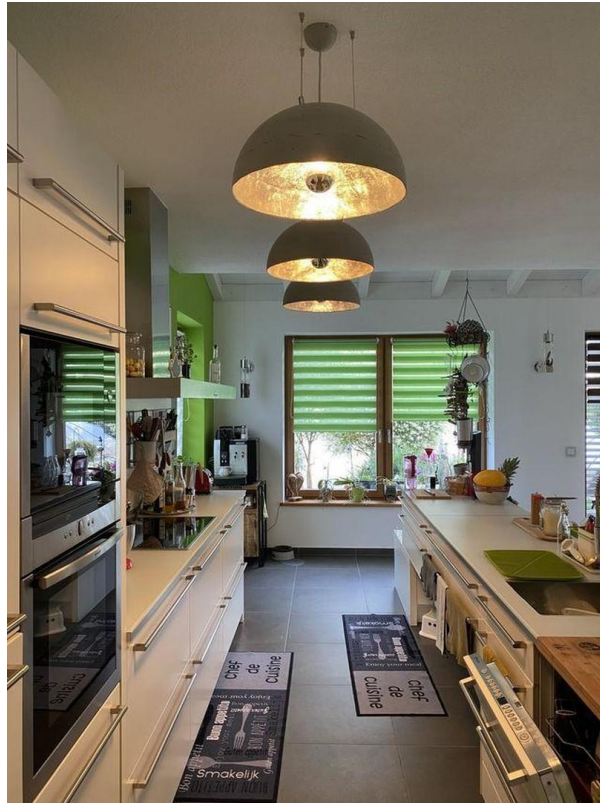


Eingangsbereich Garderobe



WoZi/Essen/Aufgang/Galerie

# Exposé - Galerie



Küche von Speisekammer aus



Waschraum

# Exposé - Galerie

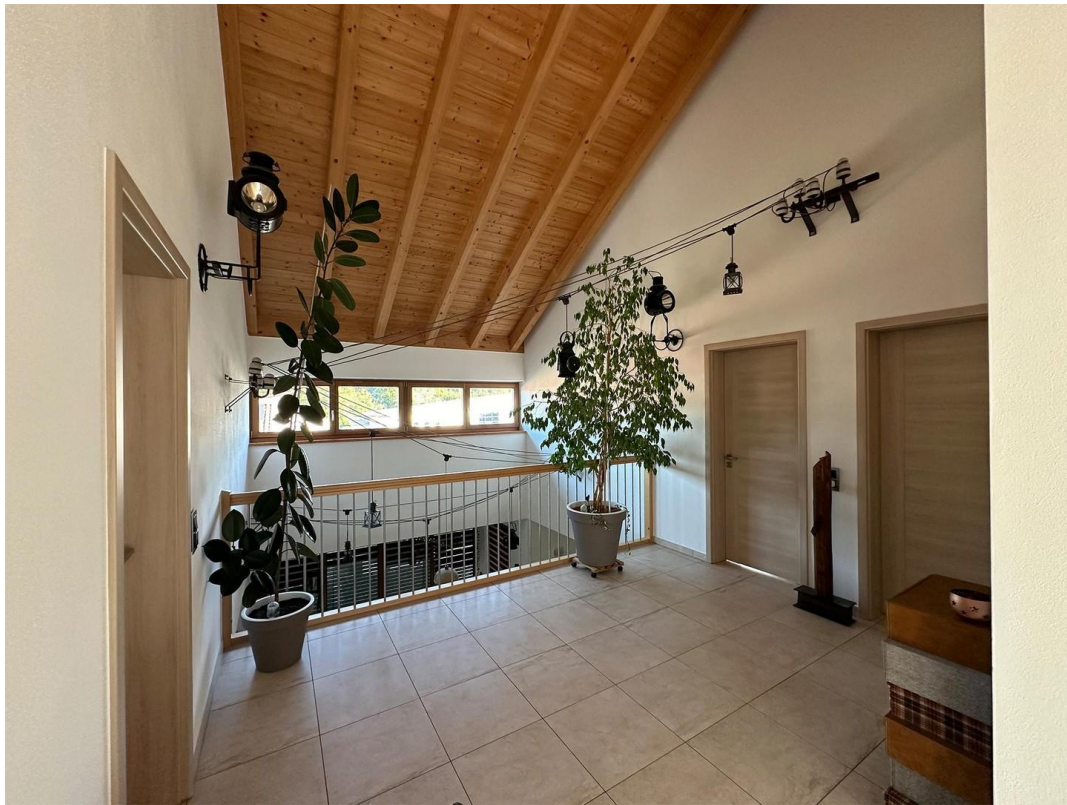


Oberlichter/Lampen



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Galerie



Gäste/Kinderbad



Eingang Ankleidebereich



# Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer



Masterbad Blick von Tür

# Exposé - Galerie



Masterbad rechts



Masterbad

# Exposé - Galerie



Gäste/Kind 1



Gäste/Kind 2

# Exposé - Galerie



Büro mit Werkstatt



Büro Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Büroraum 1



Küche im Büro

# Exposé - Galerie



Büroraum 2



Büroraum 3

# Exposé - Galerie



Grillounge aussen



Grillbereich

# Exposé - Galerie



Grillounge Tafel



Grillounge Holz-Grillofen

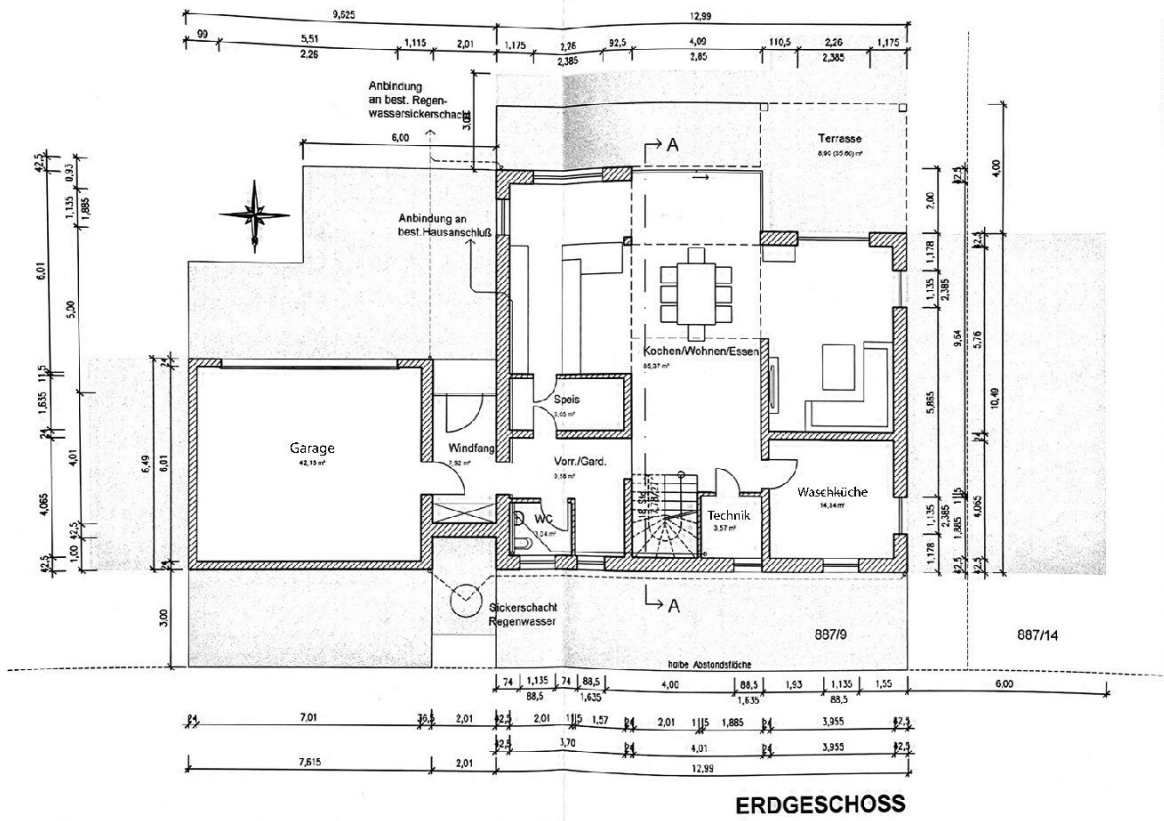


# Exposé - Galerie

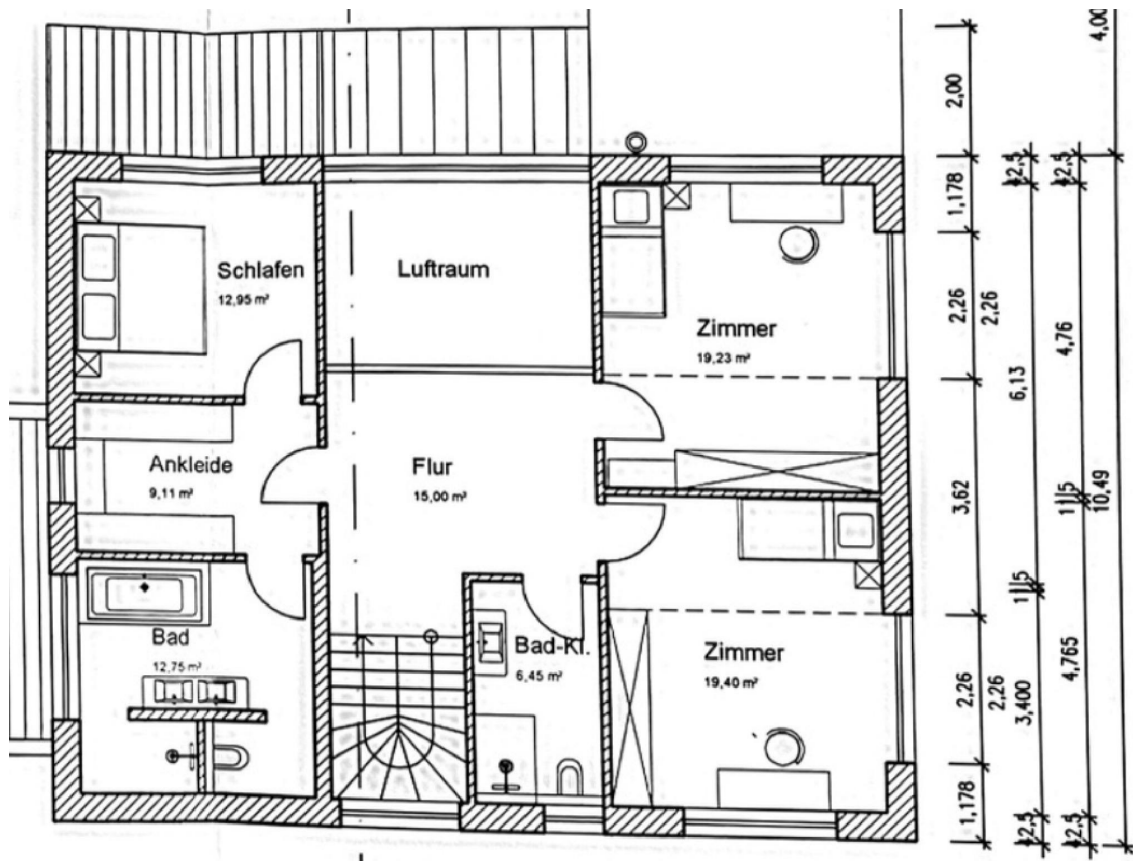


Grillounge innen

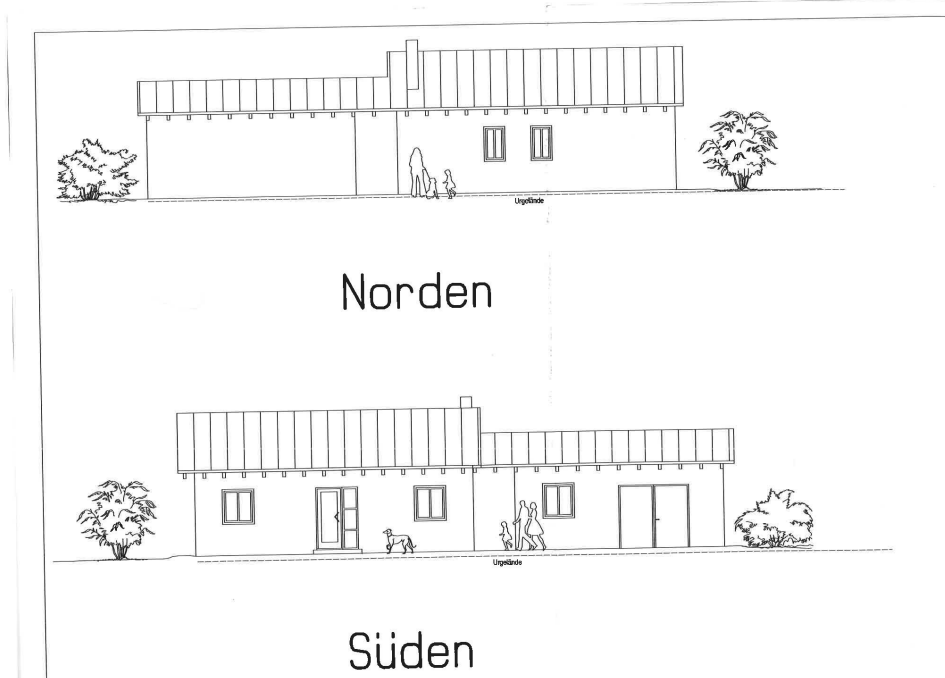
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



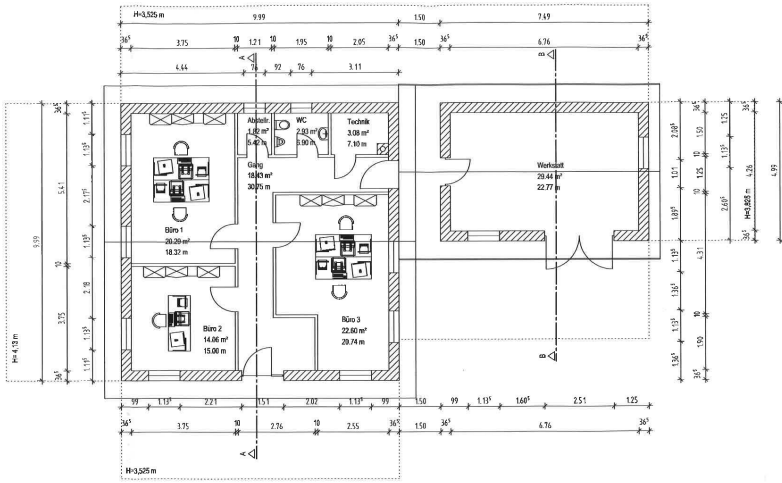
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

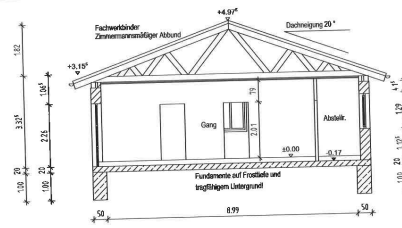


# Exposé - Grundrisse

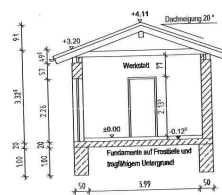


Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Schnitt A-A



Schnitt B-B