

Exposé

Einfamilienhaus in Loiching GT Kronwieden

Traumhaftes energieeffizientes Einfamilienhaus inkl. Bürogebäude



Objekt-Nr. **OM-312346**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.149.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Golla

84180 Loiching GT Kronwieden
Bayern
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusiv ausgestattetes Einfamilienhaus mit extra Bürogebäude inkl. Werkstatt, Pool & Grillounge, 30KW-Photovoltaik, TESLA-Powerwall und vieles mehr...

Das Wohnhaus mit grosser Doppelgarage wurde 2012 in Massivbauweise auf 2 Etagen fertig gestellt und verfügt über einen umfangreichen Garten, der zum Genießen und Entspannen mit Urlaubsatmosphäre einlädt.

Das Objekt verfügt über eine hochwertige Hauseingangstüre mit seitlichem modernen Glaseinlass.

Im Eingangsbereich befindet sich eine grosszügigen Garderobe mit Einbauschränken die als Stauraum dienen. Die Tür zur Doppelgarage befindet sich dort ebenfalls.

Vom erweiterten Eingangsbereich erreicht man das Gäste-WC und in die Speisekammer. Anschliessend hat man die Möglichkeit vom Erdgeschoss in obere Etage oder den grosszügigen Küchen/Ess/Wohnbereich zu begehen. Neben der Treppe befindet sich der Heizungs/Elektorraum und daneben der Waschraum.

Der grosse Essbereich wird gekrönt durch eine offene Galerie mit Oberlichterfenster. Die festverglaste Fensterfront im Essbereich mit 2,40 Meter Höhe und fast 4 Meter breite, runden das behagliche Wohngefühl mit Blick auf den Garten ab.

Die hochwertige, geräumige, helle Küche ist mit einem Cerankochfeld, Mikrowelle, Backofen und Spülmaschine der Marke Neff sowie einem Einbaukühlschrank der Marke Bosch und einer grossen Edelstahlhunthaube mit Aktivkohlefilter der Marke Airforce ausgestattet.

Die Speisekammer bei der Küche ist mit praktischen Einbauregalen, Kühlschrank der Marke Zanker und einem großen Gefrierschrank der Marke Siemens ausgestattet und kann vom Eingangsbereich, wie auch von der Küche, betreten werden.

Vom lichtdurchfluteten Essbereich geht es vom Wohnzimmer auf die Terrasse mit Zugang zum Garten durch eine grosse Schiebetür.

Das Obergeschoss erreicht man über die Treppe mit dunklen Holzstufen. Der Handlauf ist ebenso aus Edelstahl wie das neue Treppengeländer.

Ein großes Highlight im Obergeschoss ist das geräumige Masterbad. Dieses ist mit einer großen Badewanne mit ausreichend Ablagefläche, einem Waschtisch mit Unterschrank der Marke Duravit, einer separaten Duschkabine der Marke Hoesch, einem WC und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Dieses Bad ist nur durch den Ankleidebereich begehbar, der links in das Bad und rechts in das Hauptschlafzimmer mündet.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Hauptschlafzimmers befinden sich 2 identisch grosse Zimmer mit Galerie, die gespiegelt sind mit grossen bodentiefen zweiflügeligen Fenstern, sowie zwei seitlichen Fenstern und einem kleinen Fenster in der Galerie. Von uns wurden die Zimmer als zusätzliche Ankleide und als Gästezimmer genutzt und verfügen beide über einen Fernsehanschluss.

Daneben befindet sich ein kleineres Bad mit barrierefreier Dusche, WC und ebenfalls einem Waschtisch mit Unterschrank von Duravit.

Im Garten befindet sich ein pflegeleichter Salzwasserpool mit Kunststoffüberdachung (komplett nach hinten wegschiebbar), Wärmepumpe und ein kleines Poolhäuschen für die Poolanlage, den Poolroboter und Hochdruckreiniger.

Neben der Doppelgarage befindet sich der Holzvorrat und noch ein geräumiges Gartenhaus mit gekiestem Vorplatz.

Zum Wohnhaus führen 2 Einfahrten. Das Grundstück neben der rechten Einfahrt wird ebenfalls mit verkauft. Auf diesem Grundstück stehen 3 Garagen von denen zwei selbst genutzt oder vermietet werden können.

Im vorderen Bereich des Grundstücks befindet sich das Bürogebäude mit Werkstatt. Das Büro hat 3 Räume, eine kleine Küche mit Küchenzeile und Theke, ein WC mit Waschbecken (muss noch fertiggestellt werden) und Technik/Elektrik-Raum. Das Büro hat eine Eingangstür im vorderen Bereich und an der Seite gegenüber der Werkstatttür.

Das Büro ist mit hochwertigem Laminat ausgelegt und im Inneren Barrierefrei.

Ausstattung

Das exklusivste Highlight ist die Grillounge im Garten. Im Inneren befindet sich eine grosse höhenverstellbare Tafel mit dazugehörigen Bänken, gefertigt aus über 100 Jahre alten Balken, einer Bartheke aus Beton und Glasbausteinen, einem fahrbaren Grill-Holzofen sowie einem Gasgrill mit Industrieabzug. Die Lounge lädt zu grossen und kleinen Festen ein oder einfach zum entspannen. Durch den Holz-Grillofen kann die Lounge das ganze Jahr genutzt werden. Diese Grillounge ist ein Unikat, entworfen und gefertigt in Handarbeit von uns selbst.

Durch die Internetversorgung über die Telekom ist stabiles Arbeiten von Zuhause gewährleistet.

Überwachungskameras an ausgewählten Stellen sorgen für ein sicheres Wohngefühl.

Die Garderobenmöbel sind im Kaufpreis enthalten, andere Möblierung können bei Bedarf zusätzlich erworben werden.

Die Möbel befinden sich in einem hochwertigen und guten Zustand.

Alle Räume im Haupthaus sind gefliest. Die Innentüren sind modern und hochwertig.

Die dreifachverglaste Fenster und Terrassentüren sind innen Holz und außen Aluminium und verfügen teilweise über Fliegengitter.

Viele der installierten Lampen sind Einzelstücke oder wurden speziell für das Haus ausgesucht und runden das Gesamtbild ab. Diese bleiben natürlich im Haus.

Bis auf die Fenster in der Küche und auf der Nordseite, verfügt das ganze Haus über elektrische Aussenrollen.

Die Fußbodenheizung erstreckt sich über die gesamte Fläche des Haupthauses und wird über eine Luftwärmepumpe in Kombination einer Photovoltaik-Anlage beheizt. Außerdem hat die Doppelgarage am Haus, eine Wallbox zum Laden von e-Autos!

Das Haupthaus mit Garage wurde im August 2023 aussen neu gestrichen.

Das Bürogebäude wurde im September 2021 aussen neu verputzt und gestrichen.

Durch die Photovoltaikanlage und die Möglichkeit der Garagenvermietung sind ca. 1.000,00 EUR Einnahmen möglich.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Objekt befindet sich in einem Gewerbe/Mischgebiet und der Garten ist von aussen nicht einsehbar. Es ist eine sehr ruhige Lage und man ist in ca. 10 Minuten zu Fuss an der Isar, dem Sportplatz, Skatepark oder dem Bewegungspark. In 5 Minuten ist man bei der Grundschule und dem Kindergarten, sowie dem Freibad. Zwei Supermärkte und ein Getränkemarkt sowie ein Bäcker befinden sich am Ortseingang, ca. 5 Minuten mit dem Auto. Tankstellen, ein weiterer Bäcker mit Café und diverse Paketabgabestellen sind Richtung Dingolfing ebenfalls in ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Dingolfing Zentrum ist in ca. 10 Minuten erreichbar. Dort gibt es verschiedene Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Restaurants, ein Klinikum und diverse Einkaufsmöglichkeit.

Infrastruktur:

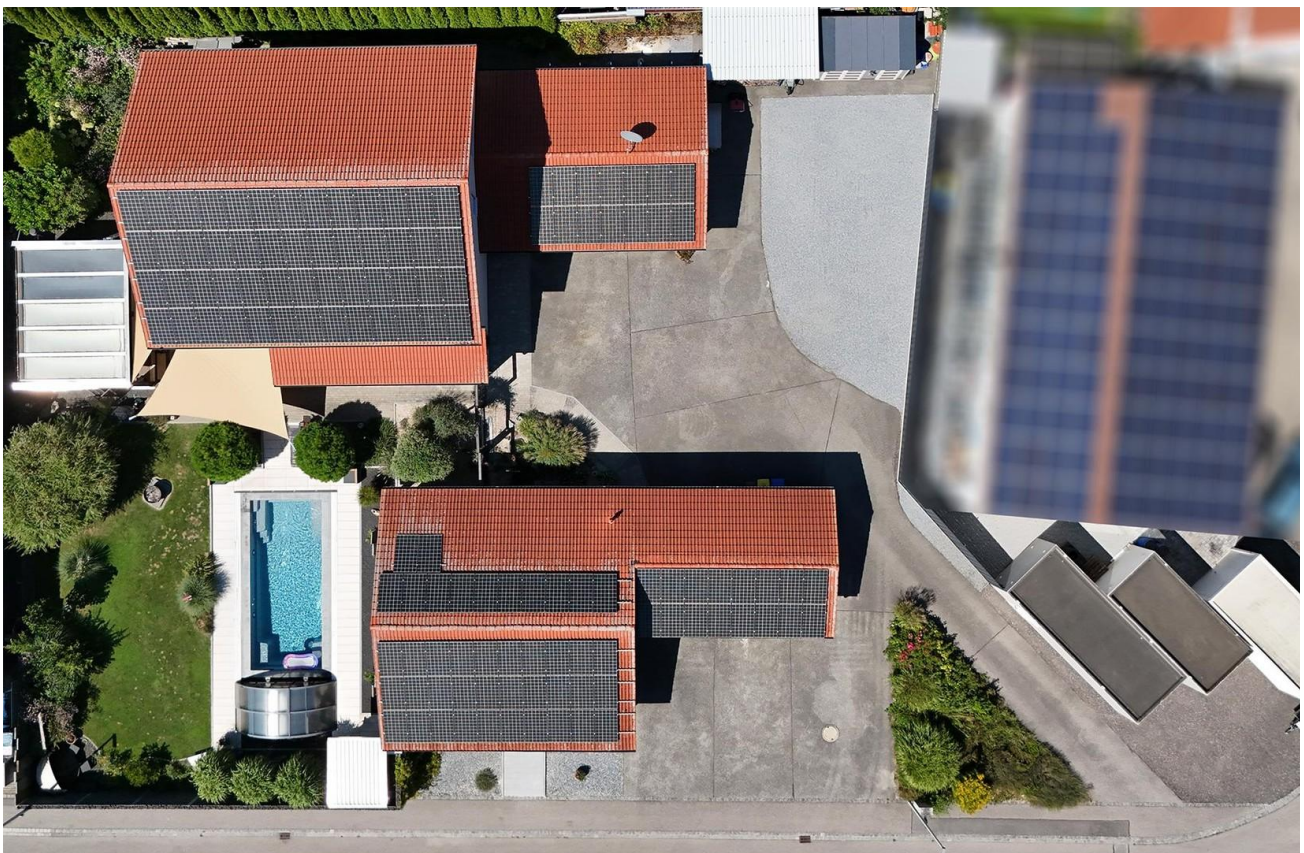
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Haus, Büro Garagen von oben

Exposé - Galerie



Draufsicht Grundstück



Innenhof/Gartenzugang WoHaus

Exposé - Galerie



Holzlager/Gartenhaus



Büro mit Werkstatt

Exposé - Galerie



Einfahrt rechts



Eingangsbereich mit Garderobe



Eingangsbereich Garderobe

Exposé - Galerie



Erweiterter Eingangsbereich

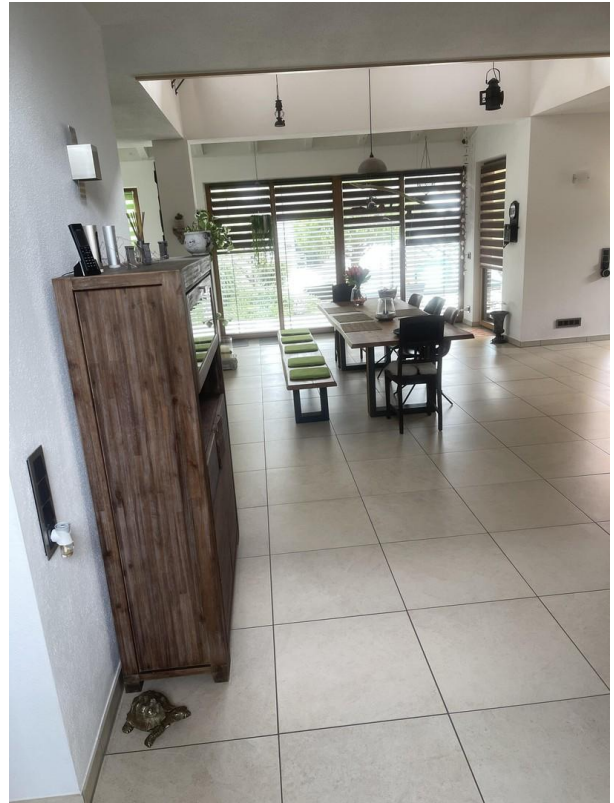


Gäste WC rechts

Exposé - Galerie



Treppe ins Obergeschoss



Essbereich



WoZi/Essen/Aufgang/Galerie

Exposé - Galerie



Blick Essbereich zum Ausgang



Essbereich

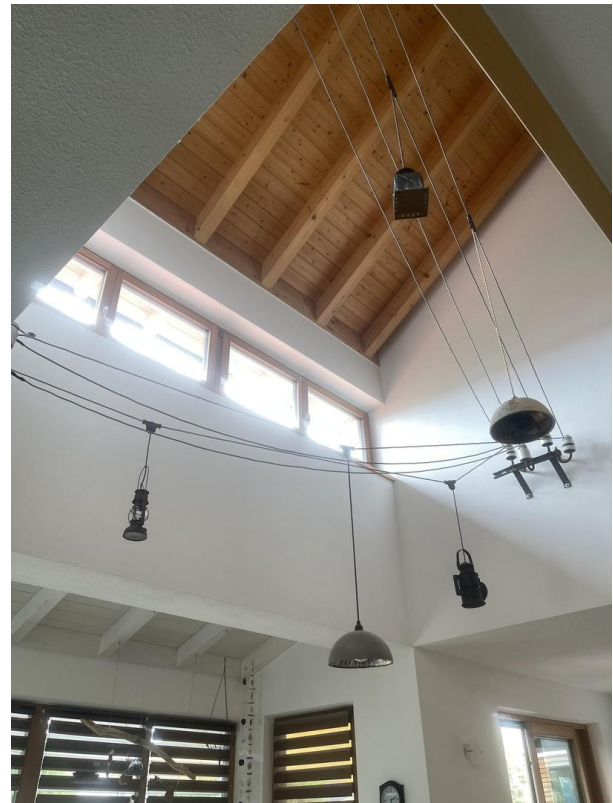
Exposé - Galerie



rechts Heizung gerade Waschen



Waschraum



Oberlichter/Lampen

Exposé - Galerie

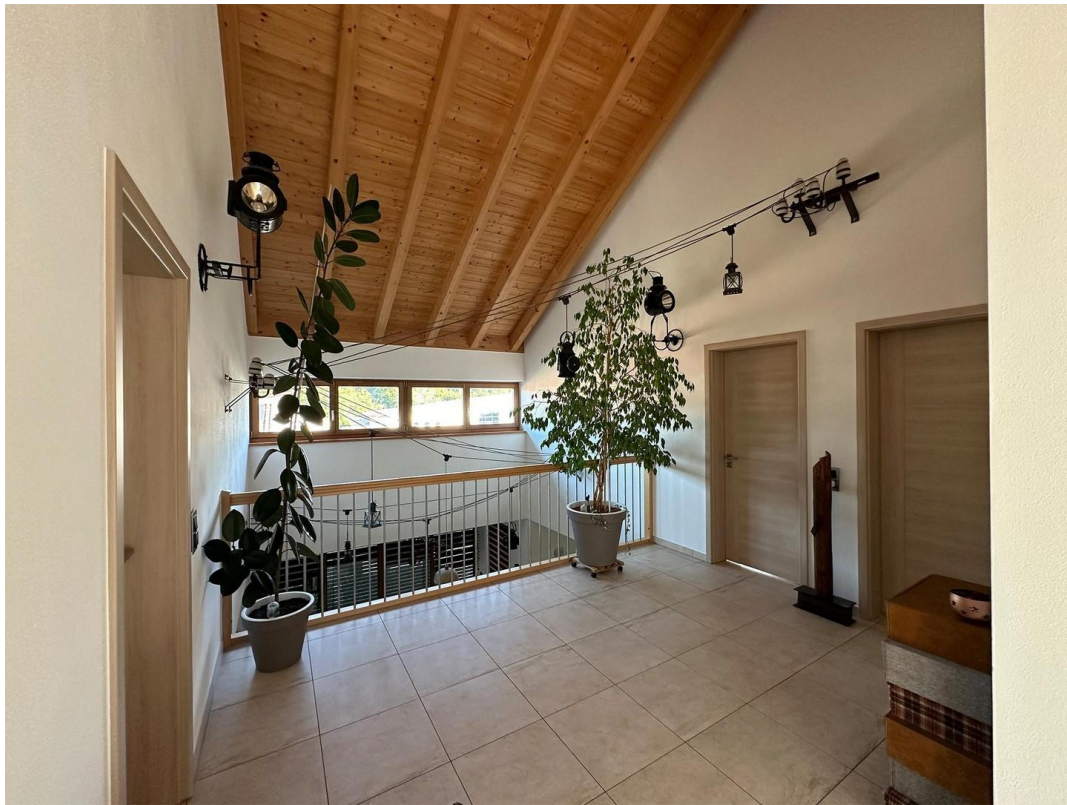


Wohnbereich



Küche von Speisekammer aus

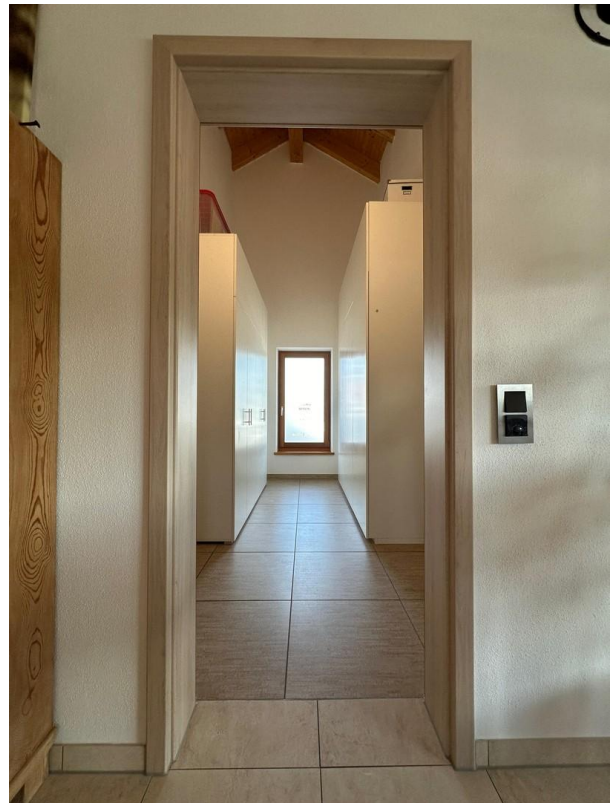
Exposé - Galerie



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



Bürraum 1



Bürraum2

Exposé - Galerie



Büroraum 3



Küche im Büro

Exposé - Galerie



Grillounge aussen



Grillbereich

Exposé - Galerie



Grillounge Tafel



Grillounge Holz-Grillofen

Exposé - Galerie

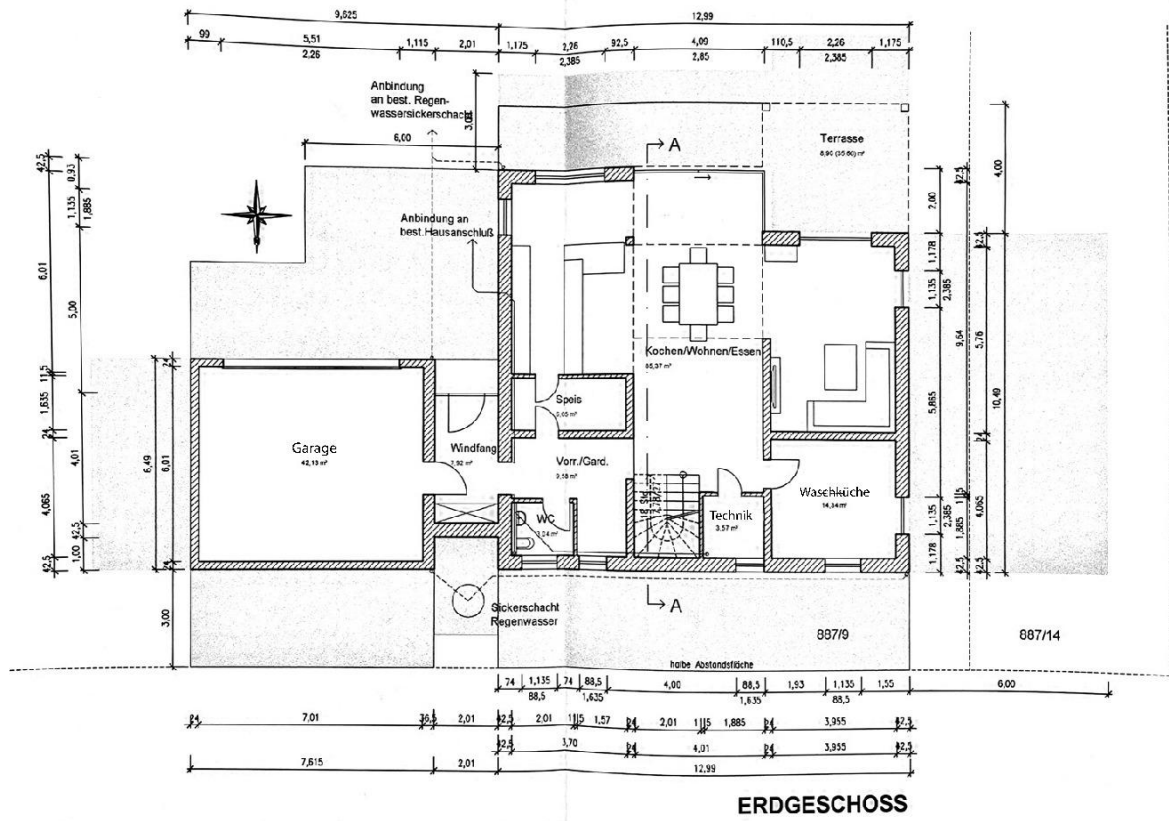


Grillounge innen

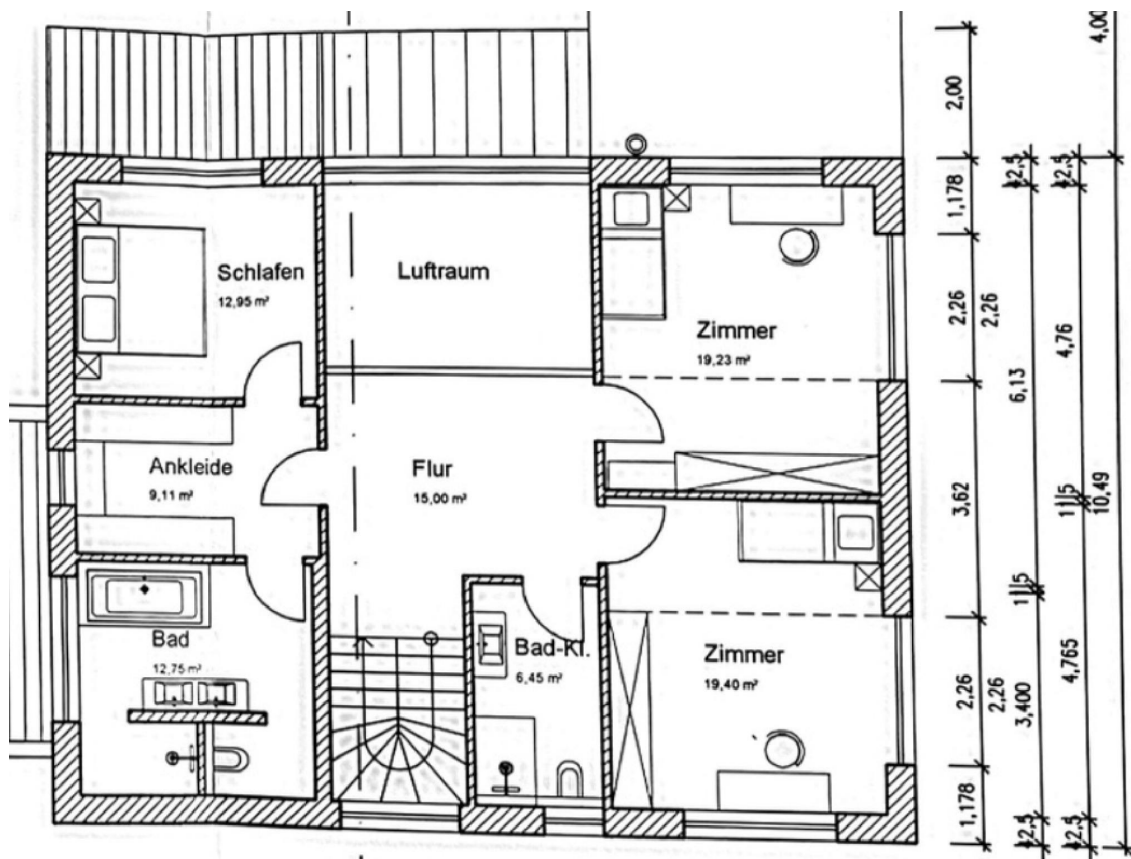


Grillounge Nacht

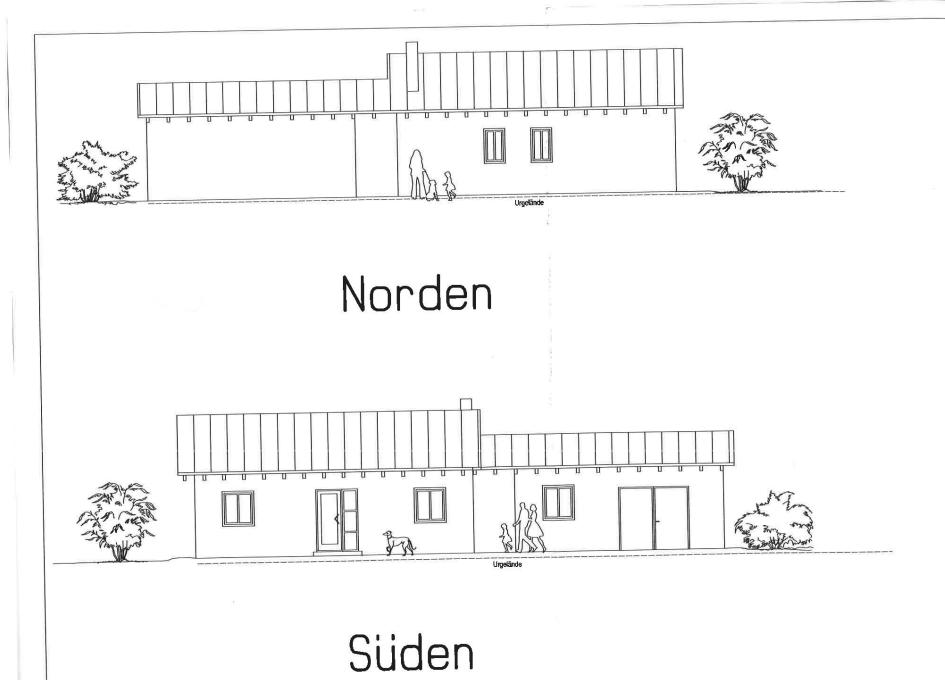
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



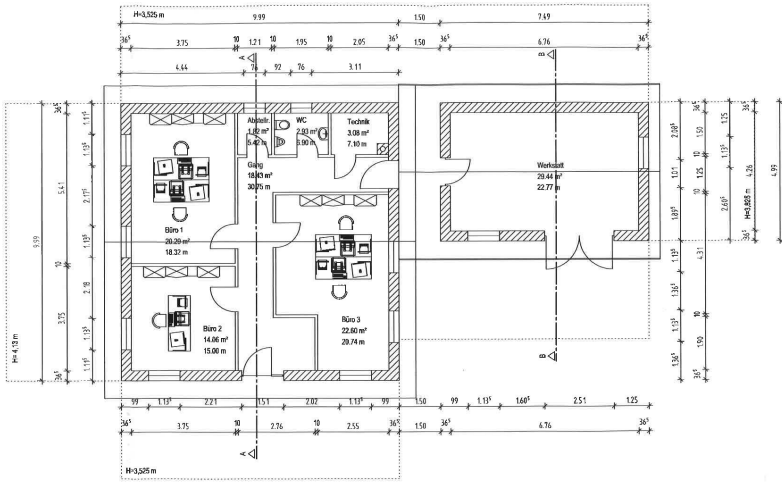
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

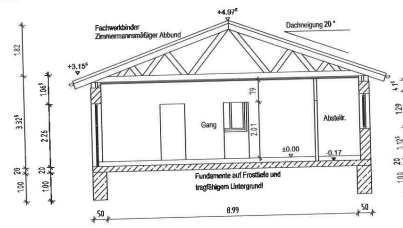


Exposé - Grundrisse

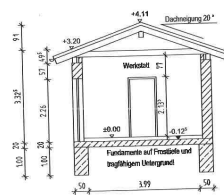


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Schnitt A-A



Schnitt B-B