

# Exposé

## Einfamilienhaus in Mammendorf

### Modernes, großzügiges Haus in Bestlage



Objekt-Nr. **OM-313276**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.760.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniela und Benno Öttl

Sonnenstraße 11  
82291 Mammendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	499,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sonnenverwöhntes, modernes Haus mit unverbaubarer Fernsicht das flexibel an Ihre Lebenssituation angepasst werden kann.

Ob als genehmigtes 2-Familienhaus oder als Einfamilienhaus, die technischen Voraussetzungen sind schon vorhanden.

Aktuell zwei Wohnungen mit jeweils etwa 100 m<sup>2</sup> sowie eine 32 m<sup>2</sup> Souterrain Wohnung. Jede mit eigenen Eingang und getrennt abrechenbar (vermietbar).

Flexible Umgestaltung, zum Beispiel, in eine große Wohnung (130 m<sup>2</sup>) und eine kleine Wohnung (70 m<sup>2</sup>) durch die Option einer Innentreppe möglich. Das Haus kann so auf einfache Weise Ihren Bedürfnissen und Lebensumständen angepasst werden. Für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus, als Kapitalanlage oder zum Leben & Arbeiten unter einem Dach.

## Ausstattung

Massive Ziegelbauweise nach EneV02.

Keller aus wasserundurchlässigem Beton ("weiße Wanne").

Hochwertige Ausstattung.

Solarthermische Heizungsanlage.

Durch große Fenster sehr hell und lichtdurchflutet.

Tolles Raumgefühl durch 2,60 m Deckenhöhe.

Riesige Doppelgarage mit Seitensektionaltor und Durchfahrtor.

Wallbox ready (400V).

Glasfaser bis in jede Wohnung.

Fussbodenheizung auch im Keller.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Ruhige Ortsrandlage mit Bergblick, aber dennoch alle Geschäfte im Ortskern fußläufig erreichbar. Mammendorf als Regionalzentrum West bietet eine ideale Mischung zwischen städtischer Infrastruktur und ländlicher Natur.

Schulen, S- Bahn, DB, Busverbindungen, alles im Ort.

Durch DB Regionalzug ideal für München Pendler.

Beste öffentliche Verkehrsanbindung nach München oder FFB.

Schulen, Kindergarten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Freizeitangebote im Ort sind fußläufig erreichbar (Freibad, Seen, Sportplätze). Der Ammerseeradweg führt direkt am Grundstück vorbei.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





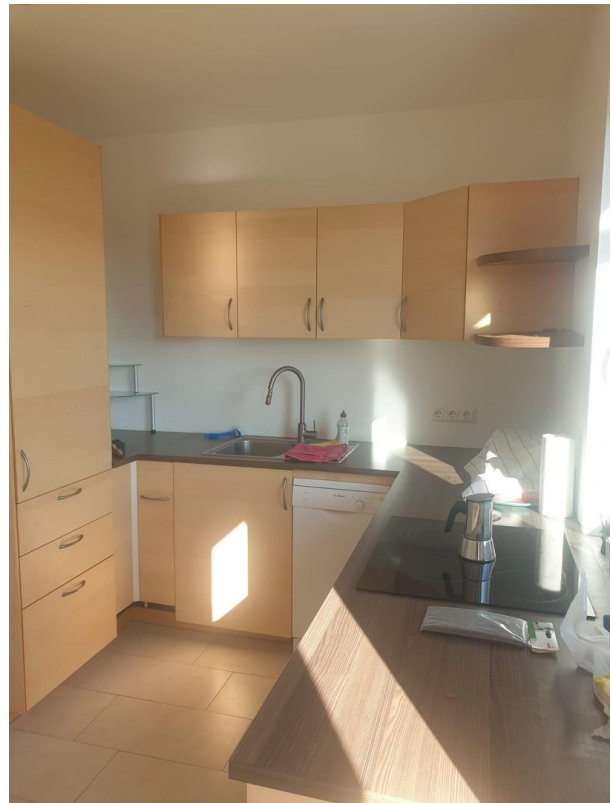
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Küche OG

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Grundrisse

