

# Exposé

## Einfamilienhaus in Deining

### Wohlfühlhaus mit traumhaftem Garten und großer Doppelgarage



Objekt-Nr. **OM-313772**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **599.000 €**

92364 Deining  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	680,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das nachhaltige Wohlfühlhaus besteht aus einem Keller (weiße Wanne, druckwasserfest) und zwei Etagen (EG+OG) in Holzständerbauweise mit Zellulosedämmung. Diese Bauart ist kältebrückenfrei und diffusionsoffen, was zu einem wunderbaren Raumklima führt (STENGER-Klima-Aktiv-Wand). Das OG mit den Schlafräumen hat einen offenen Dachstuhl mit Aufdachdämmung. Die moderne und großzügige Raumaufteilung lässt alle Einrichtungswünsche offen.

Die großzügige Eingangsdiele empfängt Ihre Gäste mit einem hellen Raum. Von hier aus geht es zu dem Gästebad (Dusche und WC) und dem Gästezimmer (oder Büro). Weiter geht es in das geräumige, lichtdurchflutete Wohnzimmer, welches Ihnen alle Einrichtungsmöglichkeiten offen lässt. Jalousetten, welche elektrisch angetrieben sind, spenden angenehmen Sonnenschutz im Hochsommer. Die sehr großen Küche ist mit einer breiten Doppelschiebetüre versehen, diese verhindert Kochgerüche im Haus. Die Einbauküche verbleibt selbstverständlich im Haus und ist mit neuen Elektrogeräten versehen.

Über die sehr schöne Holzterrasse gelangt man in den Keller und Obergeschoss. Der offene Giebel unterstreicht die architektonische Großzügigkeit des Hauses. Neben den 3 Schlafzimmern ist hier eine zusätzlich Toilette und das Familienbad angeordnet. Das Bad hat Doppelwaschbecken, Dusche und eine Eckbadewanne. Zusätzlich befindet sich im Anschluss eines der Schlafzimmer ein Raum, welches alle Frauenherzen höher schlagen lässt...

Im Keller befindet sich das große Waschhaus, zwei Hobbyräume und die Heizung mit Niedertemperatur Heizkessel (Buderus), welcher auch die zentrale Warmwasserversorgung herstellt. Hier befinden sich auch die 4.000 l Heizöltanks.

Vollendet wird das Anwesen durch eine übergroße Doppelgarage in Baumeisterqualität, elektrisch betriebenem Garagentor und komplett nutzbaren Dachboden, welcher über eine Dachbodentreppe von Außen erreichbar ist. Der Garten wurde ursprünglich von einem Landschaftsbau-Architekten geplant. Die beiden Terrassen, auf der Süd- und Westseite des Hauses, lädt zum gemütlichen verweilen ein.

Wir geben dieses Haus nur schweren Herzens ab, da wir aus familiären Gründen 500 km Richtung Nord-Westen ziehen müssen.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist gehoben, dies beginnt bereits bei den Türdrückern und bei den hochwertigen Sanitärausstattungen.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Lage ist sehr familienfreundlich, aber ruhig in einer Nebenstraße. Die Nachbarschaft ist sehr liebevoll, das jährliche Straßenfest steigert das Zusammengehörigkeitsgefühl. Man hilft sich gerne gegenseitig.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingang mit Doppelstellplatz



Doppelgarage mit elektr. Tor

# Exposé - Galerie



Die Eingangs-Arkade



Eingang mit Glasvordach

# Exposé - Galerie



Eingang mit Doppelgarage



Südterasse

# Exposé - Galerie



Die große Südterasse



Ein herrlicher Schattenspender



Die Westterasse

# Exposé - Galerie



Die Nordseite



uneinsehbarer Garten

# Exposé - Galerie



Eingangsdiele



Gästezimmer od. Büro

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästebad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Gästebad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schiebetüre zur Küche



Schiebetüre zur Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Aufgang zum OG



Familienbad

# Exposé - Galerie



Familienbad



Eck-Badewanne

# Exposé - Galerie



WC im OG



Schlafen 1



Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Schlafen 2



Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Schlafen/Büro 3



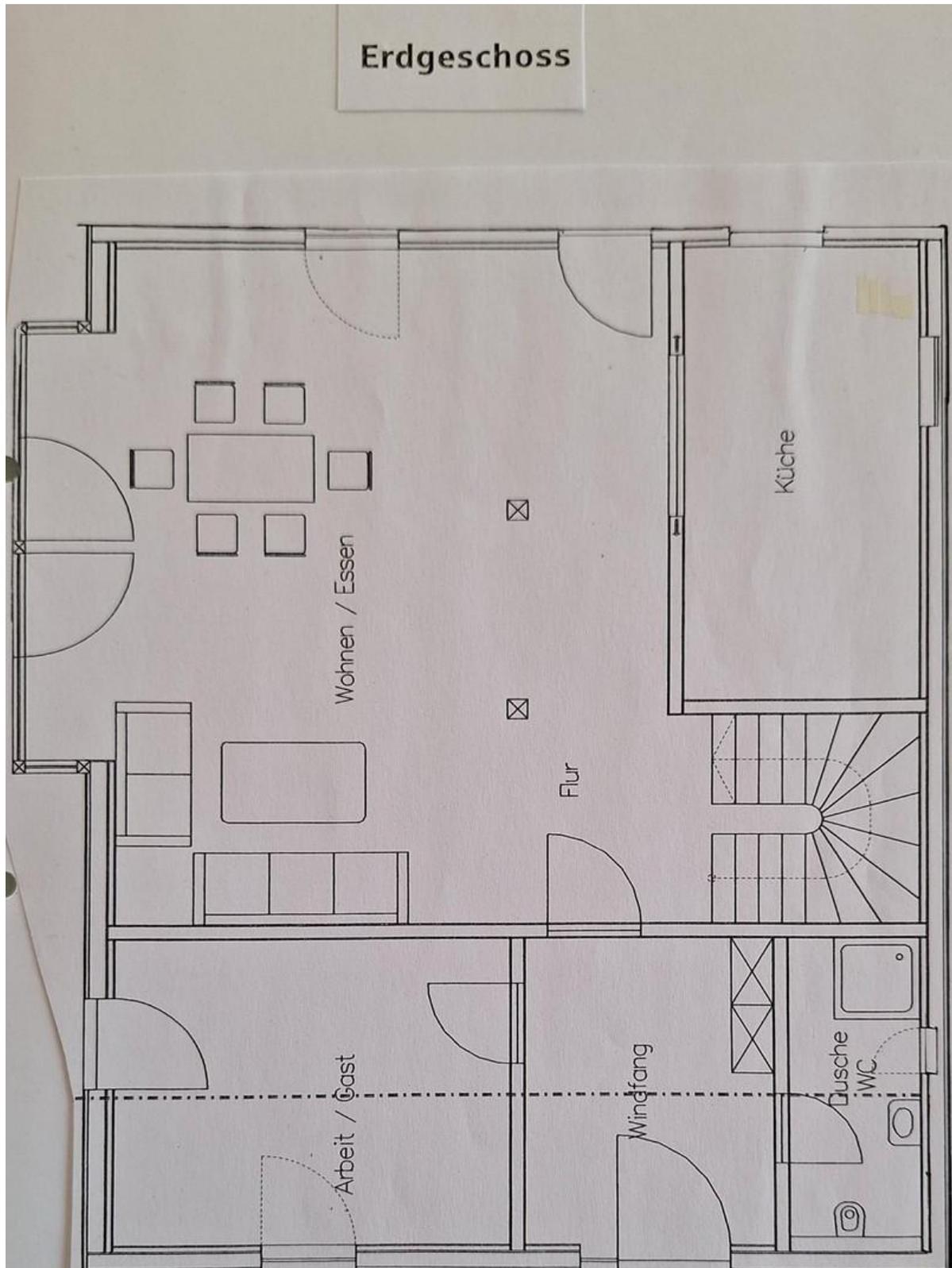
Schlafen/Büro 2 + Extra

# Exposé - Galerie

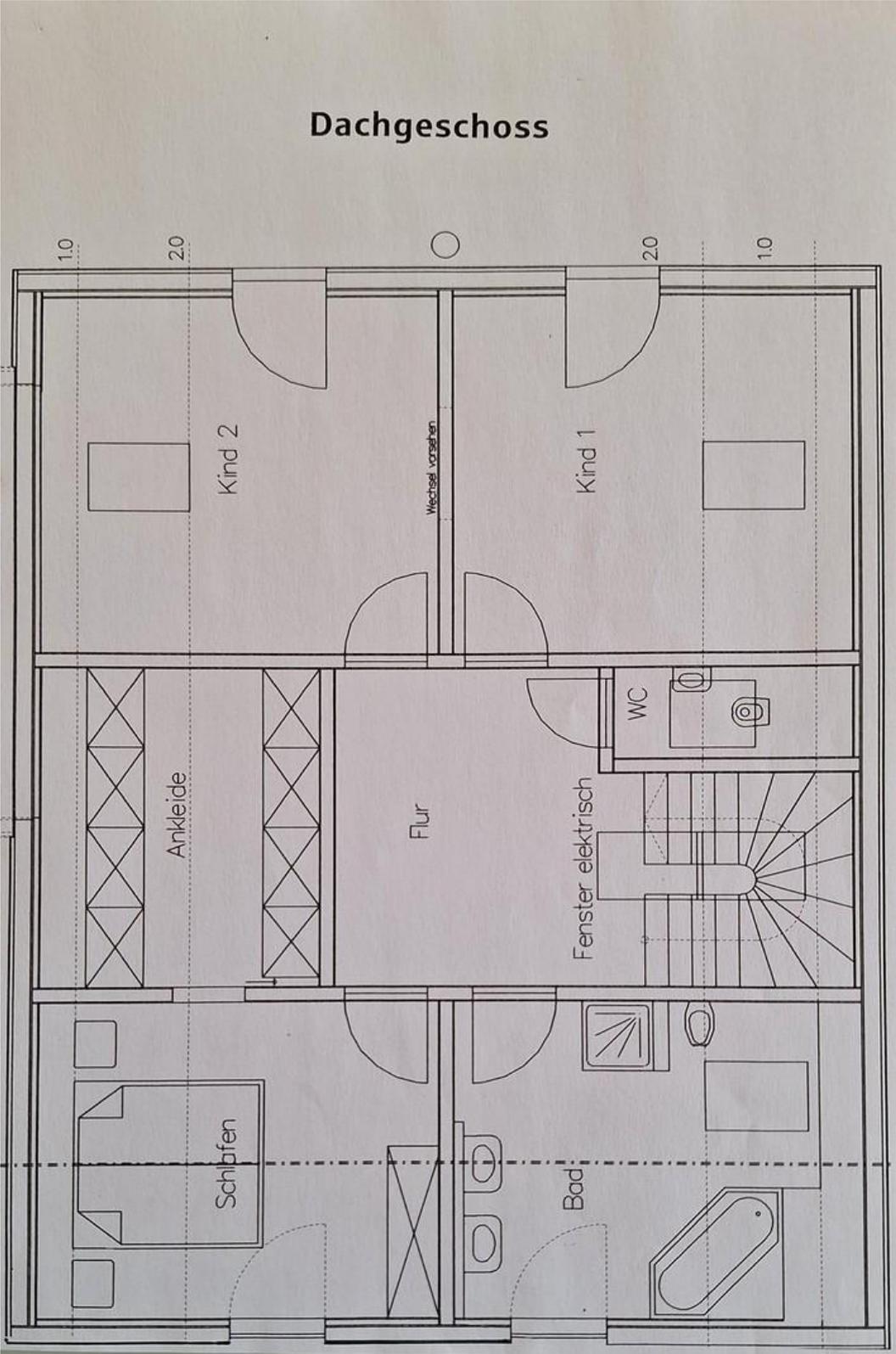


Heizung

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

