

Exposé

Einfamilienhaus in Deining

**#Provisionsfrei# Wohlfühlhaus mit traumhaftem Garten
und großer Doppelgarage**



Objekt-Nr. OM-313772

Einfamilienhaus

Verkauf: **569.000 €**

92364 Deining
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahmedatum	01.03.2025
Grundstücksfläche	680,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	114,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

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 betriebenen 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.

Ausstattung

Die Ausstattung ist gehoben, dies beginnt bereits bei den Türdrückern und endet bei den hochwertigen Sanitärausstattungen. Überzeugen Sie sich selbst.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Lage ist sehr familienfreundlich und ruhig in einer Nebenstraße. Die Nachbarschaft ist sehr liebevoll, das jährliche Straßenfest steigert das Zusammengehörigkeitsgefühl. Man hilft sich gerne gegenseitig. In der Straße wohnen u.a. Eltern mit Kleinkindern, Familien und Ehepaare. Wir könnten uns keine besser Nachbarschaft vorstellen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	118,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Eingang mit Doppelstellplatz

Exposé - Galerie



Doppelgarage mit elektr. Tor



Die Eingangs-Arkade

Exposé - Galerie



Eingang mit Glasvordach



Eingang mit Doppelgarage

Exposé - Galerie



Südterasse



Die große Südterasse

Exposé - Galerie



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

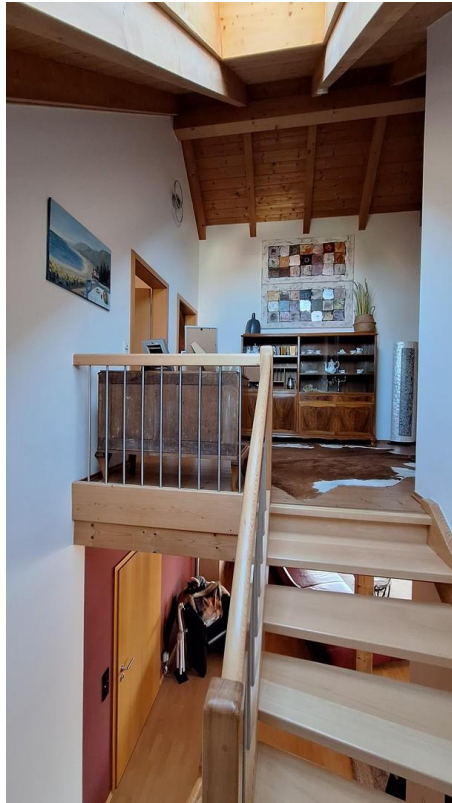


Küche



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



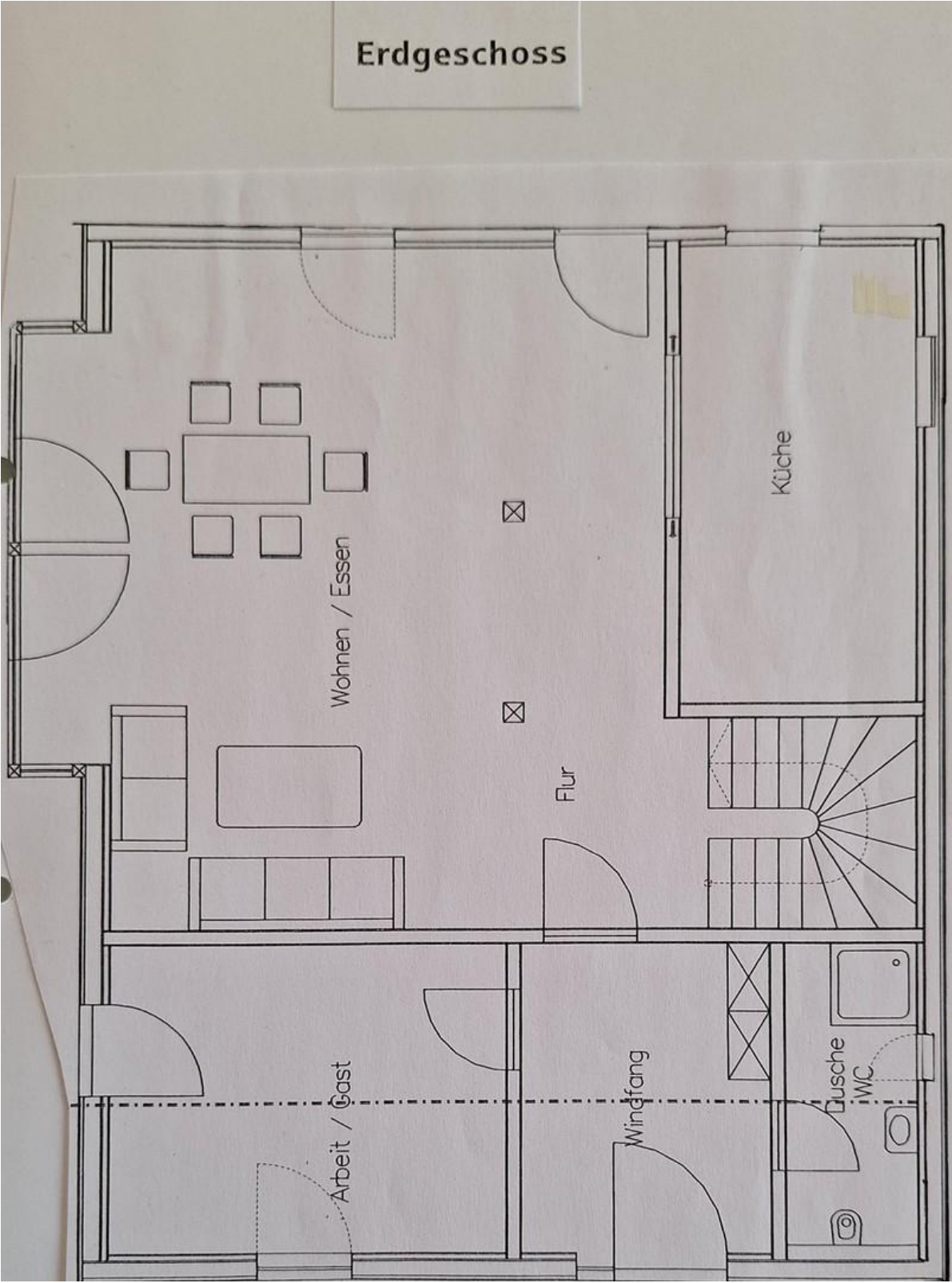
Schlafen/Büro 2 + Extra

Exposé - Galerie

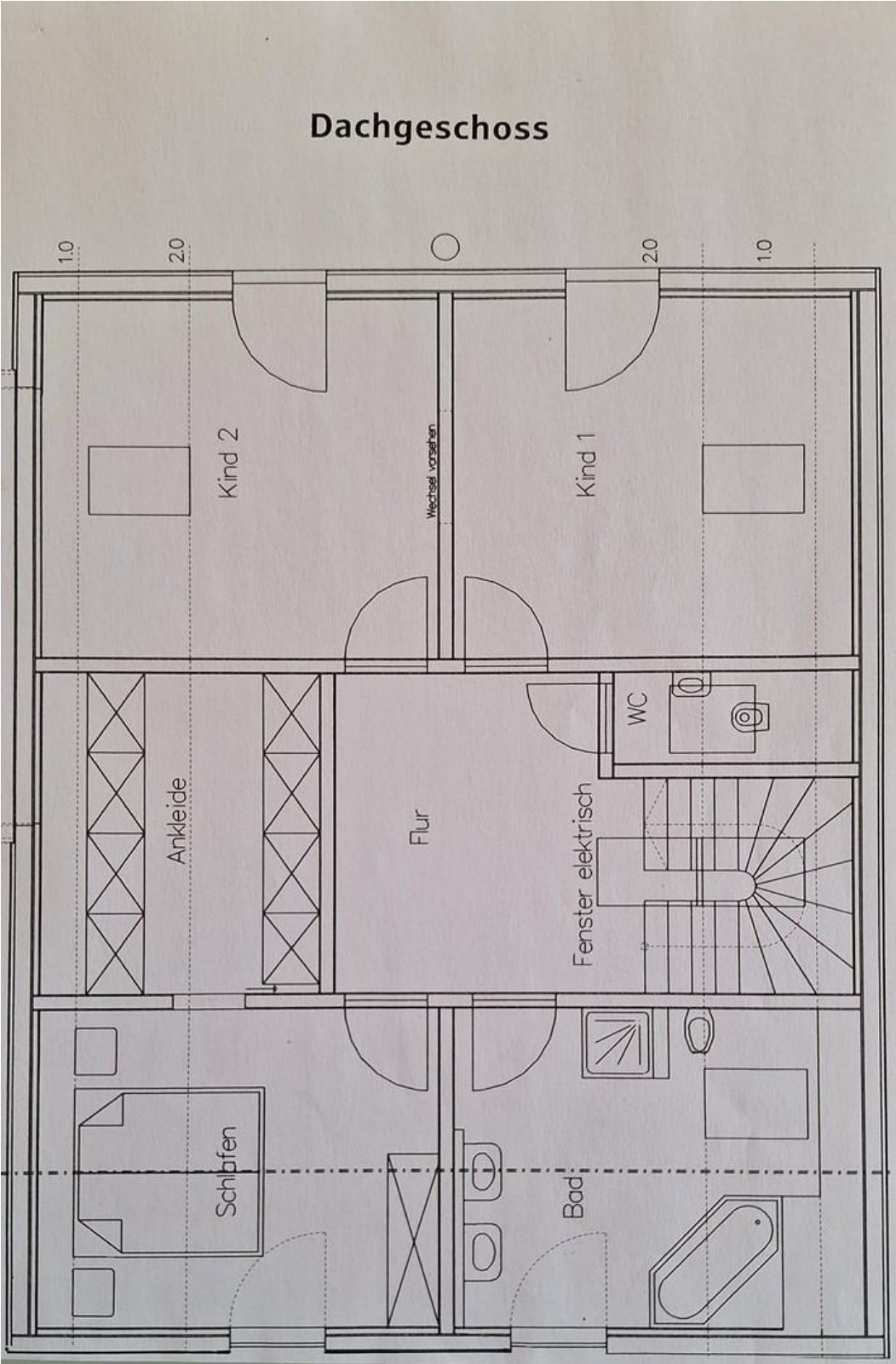


Heizung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

