

# Exposé

## Einfamilienhaus in Breitenbrunn Gepflegtes Haus mit schönem Garten



Objekt-Nr. **OM-313962**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas

92363 Breitenbrunn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahmedatum	01.12.2025
Grundstücksfläche	615,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	18,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	181,14 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Immobilie liegt in einer ruhigen Siedlung in sonniger Lage in Breitenbrunn. Das Wohnhaus wurde 1989 erbaut. Das Obergeschoss wurde im Jahr 1998 ausgebaut, das komplette Haus ist seither ständig modernisiert und gepflegt worden. Es ist voll unterkellert und bietet einen Dachboden für ausreichend Stauraum. Im Keller befindet sich zudem eine große Hobbywerkstatt. Außerdem sind eine Doppelgarage sowie ein Geräteschuppen vorhanden.

Die Immobilie ist sowohl für Familien als auch für Investoren interessant. Es kann als Einfamilienhaus mit bis zu 4 Kinderzimmern genutzt werden, oder stockwerkweise in zwei komplett getrennte Wohnungen geteilt und vermietet werden. Aktuell wird sie von 2 Parteien bewohnt, siehe Bilder.

In Breitenbrunn befindet sich ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Allgemeinarztpraxis sowie eine Einkaufsmöglichkeit. Sie sind also fußläufig bestens versorgt. Eine Autobahnanbindung ist ca. 12km entfernt.

Als besondere Highlights der Immobilie gelten neben dem Kachelofen im Erdgeschoss und dem Schwedenofen im Obergeschoss, sowie eine PV-Anlage, der liebevoll gestaltete und perfekt gepflegte Garten. Darauf haben Sie von der großen Terasse einen schönen Blick. An der Nordseite bietet eine Gartenlounge an heißen Sonnentagen einen schattigen Rückzugsort.

Ein Energieausweis ist vorhanden.

Die Immobilie wird aktuell noch bewohnt und steht ab Dezember 2025 für Sie zur Verfügung.

Weitere Fragen können gerne auch bei einem Besichtigungstermin geklärt werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ess- und Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Badezimmer EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Aufenthaltsraum OG



Aufenthaltsraum OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Ofen OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Büro OG



Wohnzimmer/Büro OG



Terrasse im Süden

# Exposé - Galerie



Gartenlounge

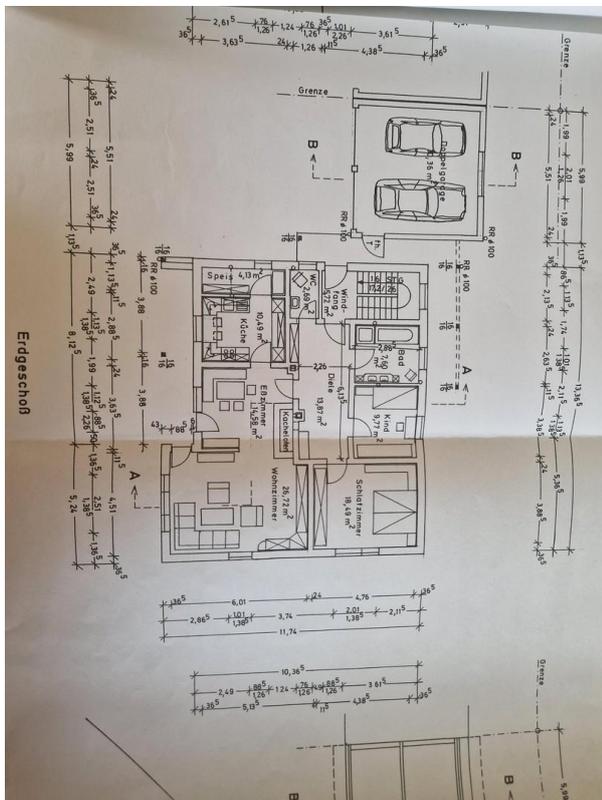


Geräteschuppen

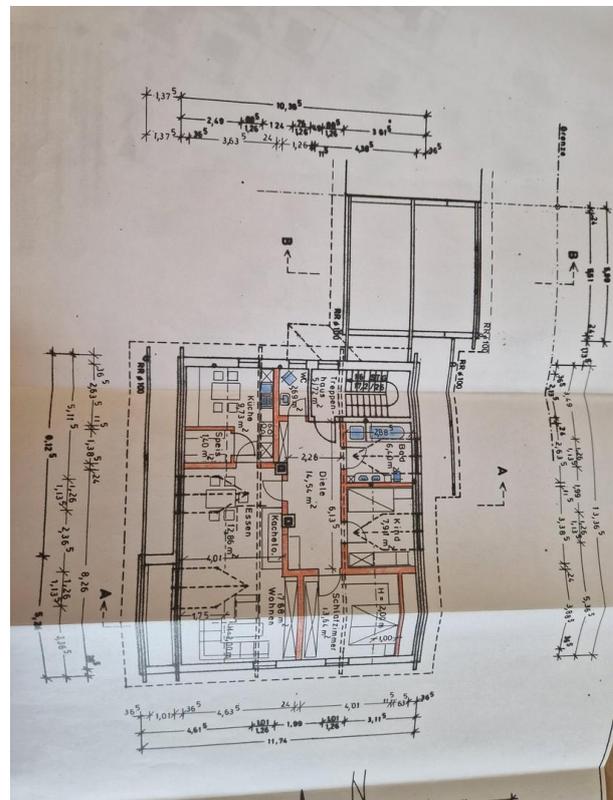
# Exposé - Galerie



Ostansicht



Grundriss EG



Grundriss OG

# Exposé - Galerie



Nordostansicht mit Hochbeete



Kachelofen EG