

Exposé

Einfamilienhaus in Fischbachau

Freistehendes exklusives Einfamilienhaus mit traumhaften Bergblick



Objekt-Nr. **OM-313981**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.399.000 €**

83730 Fischbachau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.063,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	169,00 m ²	Garagen	4
Nutzfläche	125,00 m ²	Stellplätze	8
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Einfamilienhaus im ländlich, modernen Stil wurde 2009 in exklusiver Holzständerbauweise (Fa. Regnauer, Seebruck) errichtet. Es besticht mit seiner sonnigen Lage in einer ruhigen Sackgasse und einem wunderschönen Rundum-Bergblick.

Es bietet den perfekten Lebensmittelpunkt in einer der beliebtesten Regionen im bayrischen Voralpenland.

Diese äußerst gepflegte Immobilie empfängt Sie im hellen Flur mit einer separaten Garderobe, einem Gäste-WC und führt in den großzügigen, lichtdurchfluteten offenen Wohn-, Ess - und Kochbereich. Ein Kaminofen schafft eine wohlige Atmosphäre und beheizt das Haus mittels Wassertaschen zusätzlich.

Der angrenzende Wintergarten bietet einen behaglichen Aufenthalt.

Durch das helle, offene Treppenhaus gelangt man über die wunderschöne Holztreppe in das OG, dieses besteht aus einem Schlafzimmer sowie 2 separaten Kinderzimmern bzw. Büro und einem großen Badezimmer mit WC, Dusche und Wanne. Des Weiteren befindet sich auf dieser Wohnebene eine Sauna mit Blick ins Freie, die zum relaxen an kalten Tagen einlädt.

Der komplett geflieste Keller mit seinen insgesamt 4 großzügigen Räumen ist universal nutzbar, mit vielen Möglichkeiten.

Im Technikraum befinden sich zwei Pufferspeicher, die vielseitig gespeist werden können - Solarkollektoren, Kaminofen, Wärmepumpe, Heizschwert. Dadurch ist man sehr flexibel.

Ebenso befindet sich in diesem Raum der Waschmaschinenanschluss. Für die Waschmaschine und den Trockner steht ein gemauertes Podest zur Verfügung.

Die zwei Doppel-Garagen bieten viel Platz für Ihren Fuhrpark und zusätzlichen Lagerraum. Außerdem gibt es noch weitere, große Stellplätze vor und neben der Garage.

Ein Garagennebenraum bietet darüber hinaus Stauraum und ermöglicht es Ihnen, trockenen Fußes in das Haus zu gelangen.

Ein schöner, großer Garten eingerahmt von Hecke und Sträuchern rundet das Angebot ab.

Optional kann noch die angrenzende Grünfläche mit Potenzial mit 3473 qm zusätzlich erworben werden. (VB)

Ausstattung

Alu-Holzfenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung

große bodentiefe Fenster für viel Helligkeit

Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen

hochwertige Bodenfliesen von Villeroy & Boch

Jalousetten im EG

Jalousien im OG

gemauerter Ofen

großer Vorhof mit elektrischem Tor

4 Garagen mit elektrischen Toren

sehr schöner Edelstahlzaun

Solaranlage für Warmwasser

Zisterne und Hauswasserwerk für Gartenwasser

uvm.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Diese Immobilie wird von privat verkauft !

Alle Angaben wurden nach besten Wissen und Gewissen getätigt und sind daher ohne Gewähr.

Vorabfragen bevorzugt per Email mit Ihren Kontaktdaten. Telefonische Anfragen jederzeit möglich unter 0152 53936526

Besichtigung gerne nach Vereinbarung.

Lage

Die Gemeinde Fischbachau befindet sich im Landkreis Miesbach, welcher etwa 50 km südlich von München liegt.

Für Naturbegeisterte bietet sich hier ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten.

Der Schliersee ist in unter 10 min mit dem Auto zu erreichen und der Tegernsee in ca. 20 min. Ein erstklassiges Ausflugsziel für Wanderer ist die nördliche Alpenkette mit dem Wendelstein als Hausberg. Zwei Skigebiete liegen direkt in der Nähe - das Sudelfeld und die Alpenbahnen am Spitzingsee.

Im Ort finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Lebensmittelgeschäfte, Apotheken und Ärzte, ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Die Realschule und das Gymnasium sind im benachbarten Miesbach.

Auch an Restaurants oder Cafés mangelt es im Umkreis nicht.

Infrastrukturell ist die Gemeinde durch die A8 hervorragend angebunden. Nach München braucht man mit dem Auto oder dem Zug etwa 45 min. Rosenheim ist mit dem Auto ca. 30 min entfernt und Salzburg ca. 1 h 15 min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ansicht West mit Hauseingang

Exposé - Galerie



2. Doppelgarage



großzügige Hofeinfahrt

Exposé - Galerie



traumhafter freier Ausblick



Grünfläche, opt. zu erwerben

Exposé - Galerie



heller, freundlicher Flur



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kaminofen



gemütliches Kaminfeuer

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche mit Speisekammer

Exposé - Galerie



Flur OG mit Sauna



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinder/Gästezimmer



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne



Technikraum

Exposé - Galerie



große, helle Kellerräume



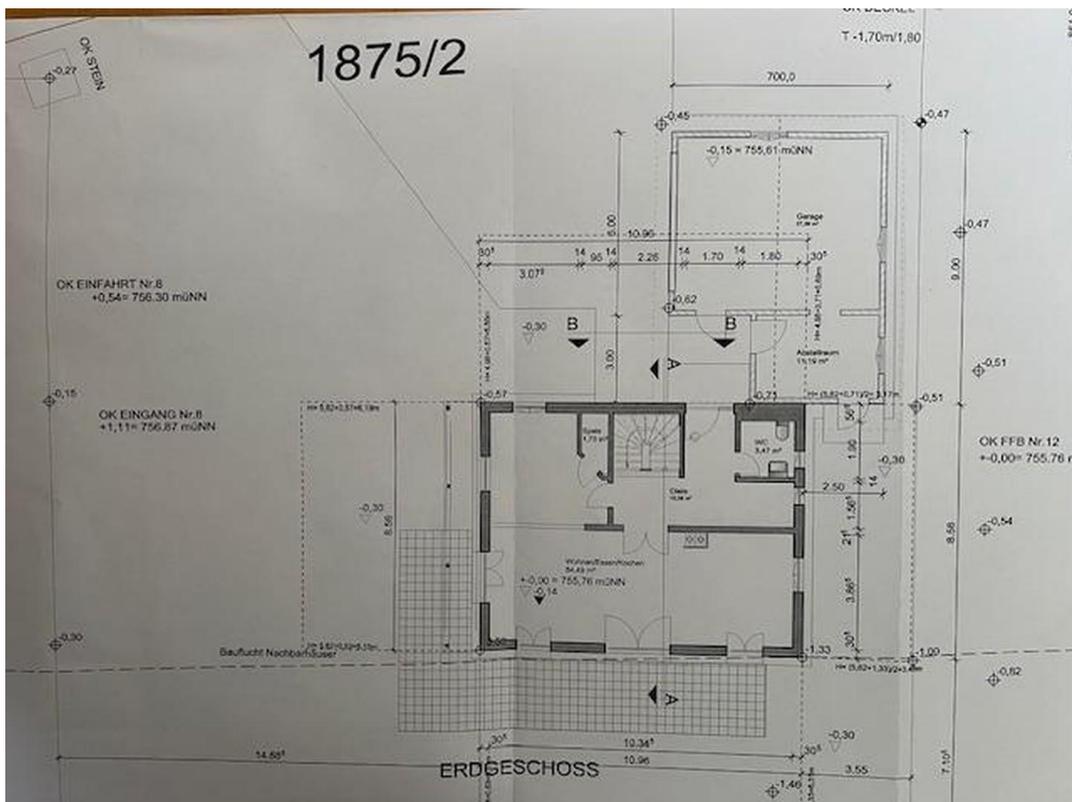
Abendstimmung

Exposé - Galerie

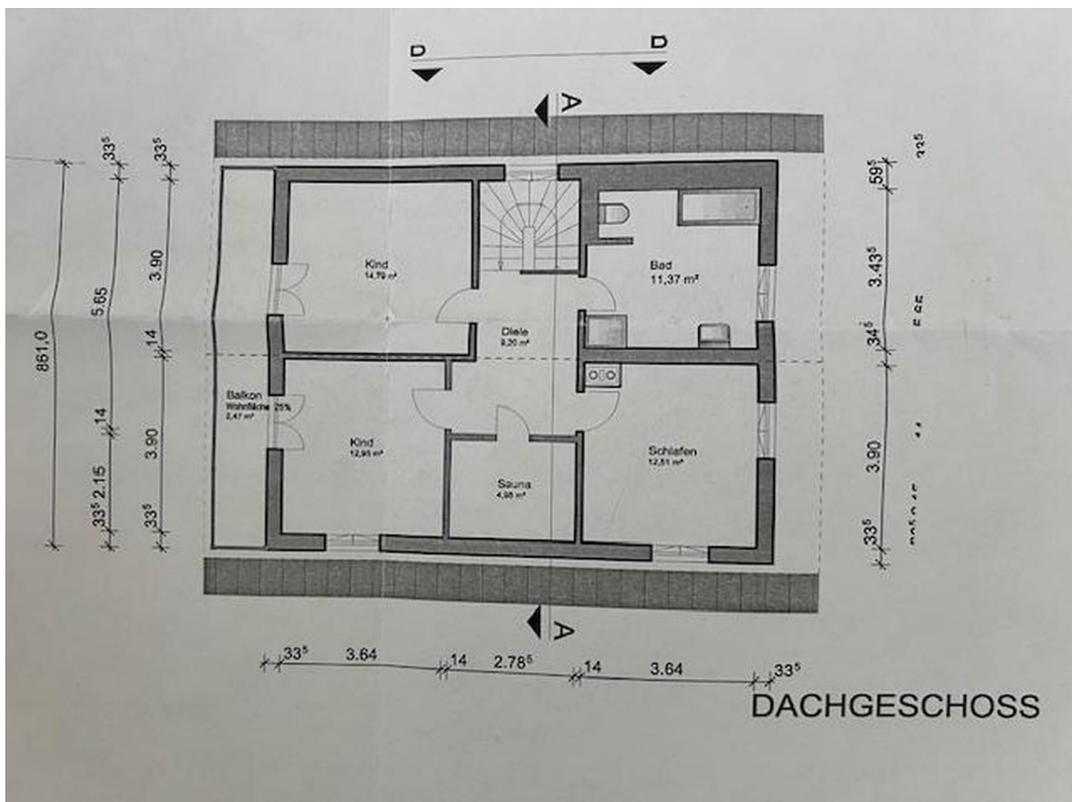


Ausblick in den Hof

Exposé - Grundrisse

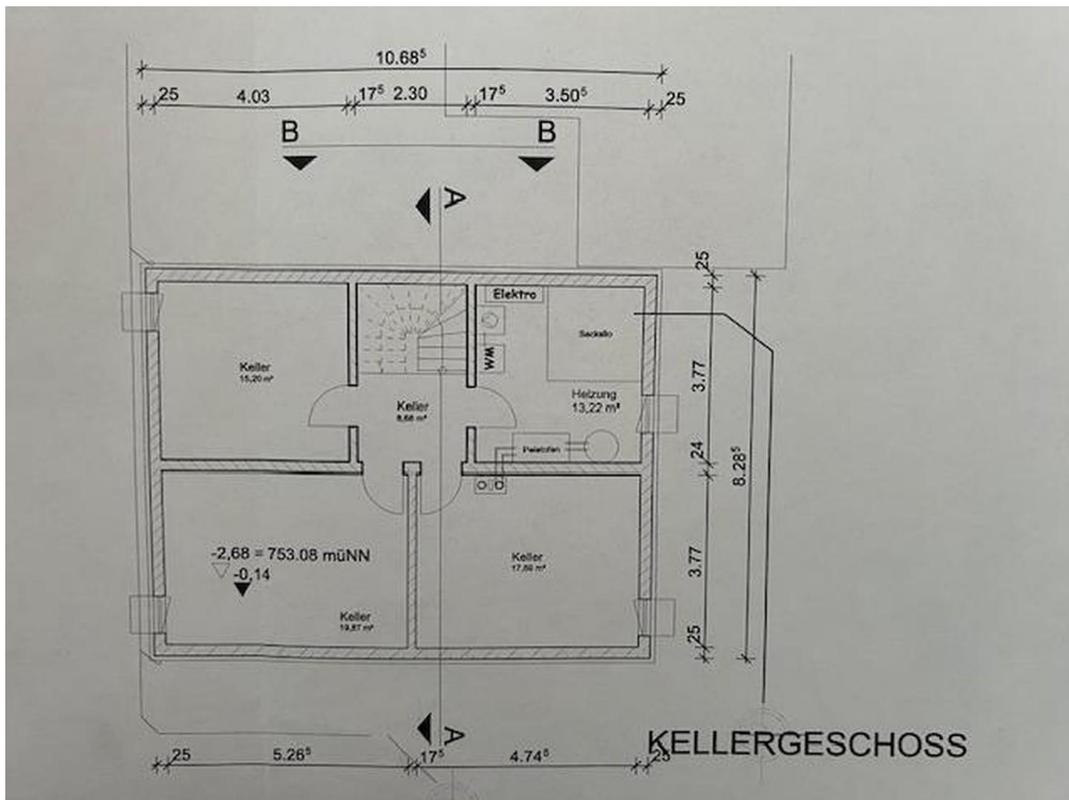


Grundriss EG, Garage



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller