

Exposé

Einfamilienhaus in Griesstätt

Liebevoll gestaltetes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-314844

Einfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:
Fink Marius

83556 Griesstätt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	980,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	112,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.11.2024		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 besticht durch seine einladend, warme Art und eine hohe Energieeffizienzklasse. Zusätzlich verfügt das Objekt über eine PV Anlage (10,8kwp) aus dem Jahr 2020 und einen dazugehörigen Stromspeicher von 7,5 kW. Das Haus wurde 2010 komplett kernsaniert (Wasserleitungen, Böden, Strom, Fassade+Isolierung) und ist voll unterkellert. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von 110m² auf einer Grundstücksfläche von 980m². Die Massivbauweise und das einladende Erscheinungsbild machen dieses Haus mit 4 Zimmern zu einem attraktiven Zuhause für eine Familie.

Der Garten, der sich rund um das Haus erstreckt, bietet Freiraum zur individuellen Gestaltung und ist dank der ruhigen Umgebung der ideale Ort zur Erholung vom Alltag. Der im Garten aufgestellte Pool ist besonders an heißen Tagen ein Highlight für alle Familienmitglieder. Die großzügig nach Süden ausgerichtete, überdachte Terrasse lädt ebenfalls zum entspannen ein.

An der Westseite des Grundstücks befindet sich eine Garage mit anschließendem Glascarport. In der Grundstückseinfahrt ist noch ausreichend Platz, um drei weitere Fahrzeuge abzustellen, besonders praktisch wenn Besuch da ist. Zusätzlich gibt es noch einen separaten Stellplatz. In der Garage wäre schon für eine Wallbox vorbereitet.

Energie

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Wesentliche Energieträger: OEL

Primärenergieverbrauch: 58,38kWhm²•a

Ausstattung

Konventionelle Ziegeldbauweise, alle Wohnräume haben Holzfußböden, ebenso das Bad und die Küche. Holz-Alu-Fenster mit teilweise Rollläden, Ölzentralheizung, Vollwärmeschutz, teilw. Fußbodenheizung im Bad. Holztüren, teilweise mit handgeschmiedeten Beschlägen. Tonboden im Eingangsbereich.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Immobilie wird von uns privat ohne Makler angeboten.

Alle Angaben sind freibleibend. Wir bemühen uns diese so vollständig wie möglich zu machen.

Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Bei ernsthaften Interesse gerne eine Nachricht senden um einen Termin zu vereinbaren.

Lage

Die Lage des Hauses ist sonnig, sehr ruhig und zentral. Vom 1. Obergeschoß hat man einen herrlichen Bergblick. Schule, Kindergarten, das DJK-Sportgelände sowie die Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Metzger, Supermarkt) wie auch die ärztlichen Einrichtungen (Allgemeinarzt, Zahnarzt, Apotheke) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium, Beamtenfachschole, VHS) befinden sich im 9 km entfernten Wasserburg a. Inn. Die Bushaltestelle mit Verbindungen nach Wasserburg und Rosenheim sind ebenfalls in der Nähe.

Die gute Infrastruktur, das rege Vereinsleben und der bayrische Dorfcharakter macht Griesstätt zu einem überaus attraktiven Wohnort für die ganze Familie.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,38 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

