

Exposé

Einfamilienhaus in Bodenkirchen

**Charmantes, ökologisches Einfamilienhaus mit
gemütlichem Garten in idyllischer Ortsrandlage**



Objekt-Nr. OM-315024

Einfamilienhaus

Verkauf: **409.000 €**

Telefon: 0176 71244009

84155 Bodenkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	438,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	124,69 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	46,33 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf Grund der im Oktober 2024 ausgeführten Renovierung ist das Haus ein Erstbezug und sofort beziehbar. Die Möbel sind ausschließlich zur Dekoration gedacht und sollen Ihnen helfen, sich die Räume besser vorzustellen, können aber bei Interesse abgelöst werden.

Das einzigartige und gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in einem ausgezeichneten Erhaltungszustand und strahlt eine einladende Wärme aus, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt. Beim Betreten des Hauses sorgt der funktionale Zugang in Kombination mit der Terrasse für Bequemlichkeit und einen herzlichen Empfang. Im Inneren empfängt ein charmanter Dielenbereich, von dem aus sämtliche Räume des Erdgeschosses erreichbar sind. Eine urige Holzterrasse führt ins Obergeschoss und verleiht dem Haus einen rustikalen Charme, während der Kellerzugang vom Erdgeschoss durch eine Tür abgetrennt ist.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch ein Panoramafenster lichtdurchflutet wird, bietet viel Platz für gesellige Abende und gemütliche Stunden. Die geräumige Küche, ausgestattet mit einem heimeligen Pelletofen, lädt zum Kochen und Genießen des allmorgendlichen Kaffees ein. Der Flur führt weiter zum Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und dem großzügigen Gäste-WC mit Fenster, das für zusätzlichen Komfort sorgt.

Im Obergeschoss befindet sich neben dem imposanten Schlafzimmer mit Sichtdachstuhl ein gemütliches Kinderzimmer, das zum Spielen einlädt, sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch, das eine Oase der Entspannung bietet und der Flurbereich der sich perfekt für einen kleinen Arbeitsplatz eignet. Die Fenster aus Holz mit Isolierverglasung wurden in den letzten Jahren durch moderne, zweifach-verglaste Fenster ersetzt, die für eine behagliche Atmosphäre sorgen.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet viel Platz zum Wohnen für eine kleine Familie als auch Raum für Hobbys und kreative Projekte. An der Nordseite ist ein Schuppen angebaut, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Anwesen liegt idyllisch ruhig und doch ortsnah, umgeben von einem parkähnlich angelegten, eingewachsenen Grundstück, das zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die geräumige Terrasse am Wohnzimmer mit und der kleine Zugang zu einem weiteren Lagerraum liegen zum Südwesten und bieten den perfekten Ort für laue Sommerabende.

Der liebevoll angelegte Garten mit Südausrichtung ist ein wahres Paradies, ausgestattet mit Obstbäumen, einer romantischen Feuerstelle und einer gemütlichen Terrasse.

Die Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung in den kälteren Monaten des Jahres erfolgt über einen modernen, wassergeführten Pelletofen in der Küche (Bj. 2022). In den Sommermonaten reicht die Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung komplett aus. Im Kellerbereich befindet sich der Heizungsraum, dessen Außenwände im Jahr 2024 aufwendig trockengelegt wurden. Im Garten gibt es ein Hochbeet und ein an die Anliegerstraße angrenzendes Müllhäuschen, das sich hervorragend zur Lagerung von Gartengeräten eignet.

Ausstattung

Das Haus bezaubert mit seinen massiven Holzdielen, die nahezu im gesamten Haus verlegt und liebevoll geölt wurden. Großformatige Ceppo- und Solnhofener-Fliesen im Eingangs- und Sanitärbereich verleihen den Räumen eine elegante Note. Das gesamte Haus wurde frisch verputzt und gestrichen, was ihm zusätzlich einen einladenden Charakter verleiht. Auch die Lichtschalter und Steckdosen wurden dem Stil entsprechend ausgetauscht und vereinheitlicht. Eine eigene Kleinkläranlage unterstreicht die ökologische Ausrichtung des Hauses. Die gedämmte Fassade und die oberste Geschossdecke bzw. das Dach tragen zur Energieeffizienz bei.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Ruhige Lage am Ortsrand

Nur 500 m zur Grundschule

Hervorragende Anbindung - besser als Siedlungshäuser - an die B299 Richtung Vilsbiburg/
Landshut und die B388 Richtung München

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Blick ins Schlafzimmer

Exposé - Galerie

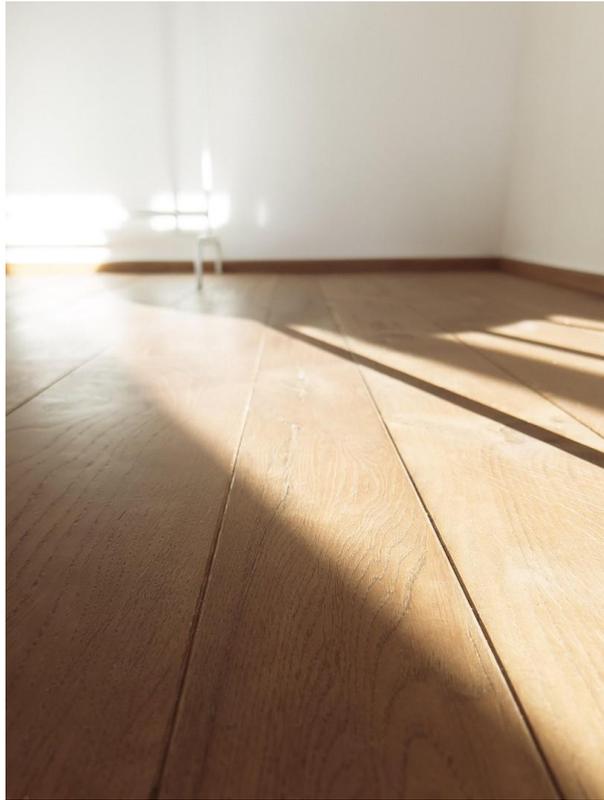


Schlafzimmer



Sichtdachstuhl im Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Impression Eichendielen



möglicher Arbeitsbereich im OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Treppenaufgang

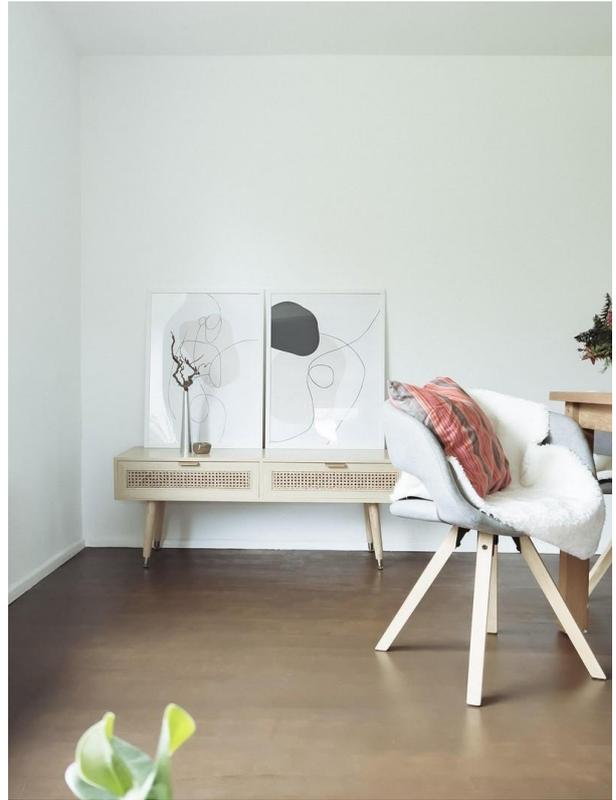


Flur

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Ausblick von der Terrasse



Südterrasse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

