

Exposé

Einfamilienhaus in Neufinsing

Großes Familienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Objekt-Nr. OM-317301

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.350.000 €**

85464 Neufinsing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	786,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	5
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	330,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	525,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großes freistehendes Haus, Ziegel-Massivbauweise Bj.1993, gepflegter Zustand, ca. 330 qm, insgesamt 9 Zimmer, mehrere Bäder, Wintergarten, Fußbodenheizung im ganzen Haus, Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher und Solarthermie für Warmwasserbereitung, zentrale Entkalkungsanlage, Süd/Westterrasse, 2 Saunen – Innen- und Außensauna, Gartenhaus, Doppelgarage+überdachter Stellplatz+Außenstellplatz, ELW, teilunterkellert, eingewachsener Grundstück 786 qm.

Das Haus bietet mit seinem individuellen Grundriss vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, entweder komplett zu Wohnzwecken oder mit einer teilgewerblichen Nutzung (z.B. Praxis oder Büro), welche in Bebauungsplan zugelassen ist.

Zimmeraufteilung:

Einliegerwohnung mit 2 Zimmer und Bad, ca. 38 m² im Dachgeschoss.

Wohnteil:

insgesamt 7 Zimmer (3 davon werden derzeit von den Eigentümer als Büro- und Praxisräume genutzt), 1 Wirtschaftsraum mit Kochnische, große Küche, 4 Bäder, 1 Gäste WC, Wintergarten.

EG

Der großzügige offene Wohn- und Essbereich In EG ist als Split Level mit einer Galerie und Wintergarten konzipiert.

Von dem Essbereich und von der Küche gibt es Zugang zu der großen Süd-Terrasse.

Ebenfalls in EG gibt es ein 30 m² großes Zimmer (derzeit Büro), ein Wirtschaftsraum mit Kochnische

und Bad, sowie ein Gäste WC.

1.OG

Von der Galerie in OG gibt es Zugang zu einem Schafzimmer mit angrenzendem Bad und zu zwei derzeit als Praxis genutzten Räumen (zusammen ca. 50 m²) mit separatem Treppenhauszugang und Bad (beides auch vom Wohnbereich aus zugänglich).

DG

Im DG gibt es 2 Schlafzimmer mit einem gemeinsamen Bad .

Keller

beheizter Hobbyraum, Sauna/Fitnessraum, Wasch-und Vorratsraum, Heizungsraum und Tankraum.

Ausstattung

Wintergarten, Fußbodenheizung im ganzen Haus, Fenster: Kunststoff weiß, Doppeltverglasung mit Thermoplas. Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher und Einspeisevergütung, Solarthermie für Warmwasserbereitung, zentrale Entkalkungsanlage, Süd/Westterrasse, 2 Saunen – Innen- und Außensauna.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ohne Provision. Anfragen für eine ausführliche Beschreibung bitte mit nur Angabe der vollständigen Kontaktdaten.

Lage

Das Haus befindet sich in Neufinsing (Landkreis Erding) und ist ruhig in einer Sackgasse gelegen.

Gute Verkehrsanbindung, ca. 30 Autominuten von München über A99 und A94, S-Bahn/RBB Anschluss in ca. 6 km (von dort in 15 Min. zum Ostbahnhof). Bus-Verbindungen zur S-Bahn, zur U-Bahn in München-Messestadt, Kreisstadt Erding.

Eine gute Infrastruktur - vor Ort gibt es Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs,

Banken, Ärzte, Apotheke, Restaurants, Freizeiteinrichtungen, Pflegeheim, Kindergarten, Grund-, Haupt- und Gesamtschule, weiterführende Schulen im näheren Umkreis.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,77 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Garagen und Stellplatz

Exposé - Galerie



Eingang auf der Ostseite



Garten Südseite

Exposé - Galerie



Garten



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Galerie



Bad in OG

Exposé - Galerie



2.Bad in OG



Büros in OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer in DG



2.Schlafzimmer in DG

Exposé - Galerie

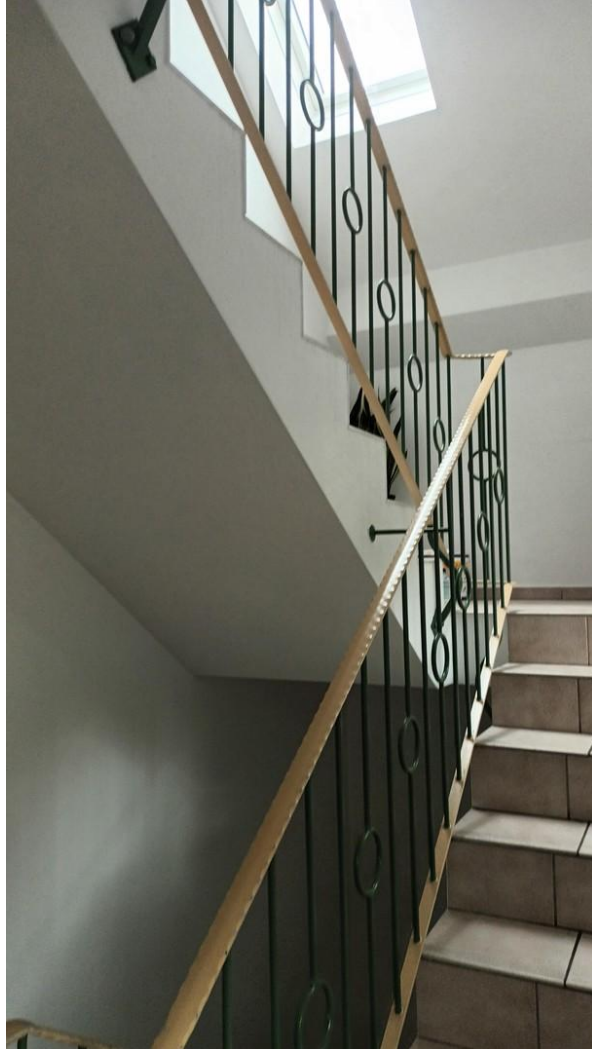


Bad in DG



ELW

Exposé - Galerie



Treppenhaus