

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ludwigsmoos

### Moderne Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-317636**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:  
Nadia Schob  
Telefon: 0160 94900011

86669 Ludwigsmoos  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	714,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	215,82 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	215,82 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Neubaugebietslage von Ludwigsmos (86669)

Objekttyp: Einfamilienhaus

Baujahr: 2012

Wohn- und Nutzfläche: 215,82 m<sup>2</sup>

Wintergarten: 34 m<sup>2</sup>

Grundstück: 714 m<sup>2</sup> (Eckgrundstück)

## Ausstattung

**Offene Küche:** Moderne Küche mit großzügiger Kücheninsel und direktem Zugang zur Speisekammer, ausgestattet mit hochwertigen Küchenmöbeln.

**Wohn- und Essbereich:** Der geräumige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für Familie und Gäste.

**Eingangsbereich:** Breiter Eingangsbereich mit separater Garderobe, die direkt zur Doppelgarage führt.

**Doppelgarage:** Mit zwei Elektroladesäulen und zusätzlichem Stauraum im Dachboden.

**Zusätzliches Zimmer:** Hinter der Garage befindet sich ein Zimmer mit Fußbodenheizung, ideal als Büro oder Homeoffice nutzbar.

**Büro im Erdgeschoss:** Zusätzlicher Raum im Erdgeschoss, der als Büro genutzt werden kann.

**Obergeschoss:** Zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein Elternschlafzimmer mit Ankleide und eigenem Bad.

**Hohe Decken:** Sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss sorgen die hohen Decken für ein großzügiges Raumgefühl.

**Gäste-WC im Erdgeschoss**

**Wintergarten und Terrasse:** 34 m<sup>2</sup> großer Wintergarten und Terrasse mit Markise bieten zusätzlichen Wohnraum im Freien. Der angelegte Garten mit Privatsphäre bietet Raum für Entspannung und die Option, einen Familienpool zu integrieren.

**Photovoltaikanlage:** 15 kW mit 7-kW-Speicher für effiziente Energieversorgung.

**Internet:** Glasfaseranschluss für schnelles Internet.

**Fußbodenheizung:** Im gesamten Haus, inklusive der Duschen, sorgt die Fußbodenheizung für hohen Komfort.

**Heizungsart:** Flüssiggas (privater Gastank im Besitz).

**Energieausweis:** Vorhanden.

**Ziegelbauweise:** Das Haus ist aus 42,5 cm dicken Ziegeln gebaut, was für hervorragende Isolierung und Energieeffizienz sorgt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Dieses moderne und großzügig geschnittene Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Neubausiedlung in Ludwigsmos (86669). Mit einer Wohn- und Nutzfläche von 215,82 m<sup>2</sup> und einem Eckgrundstück von 714 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus alles, was eine Familie zum Wohlfühlen braucht. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders familienfreundlich.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



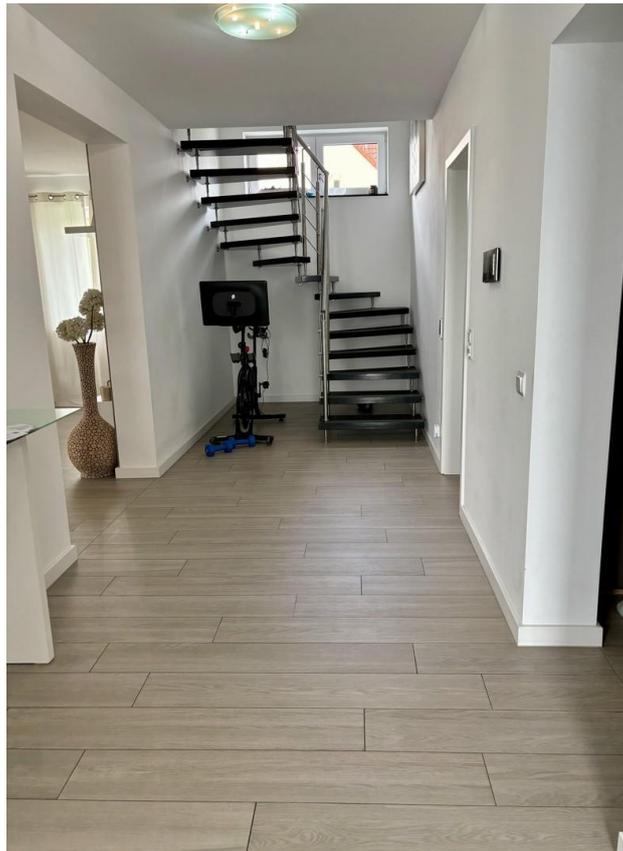
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



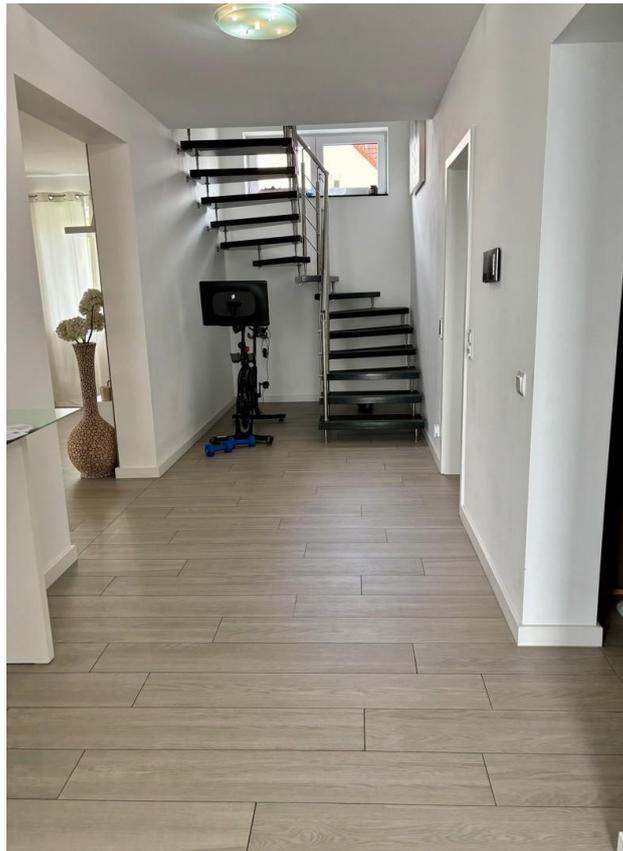
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



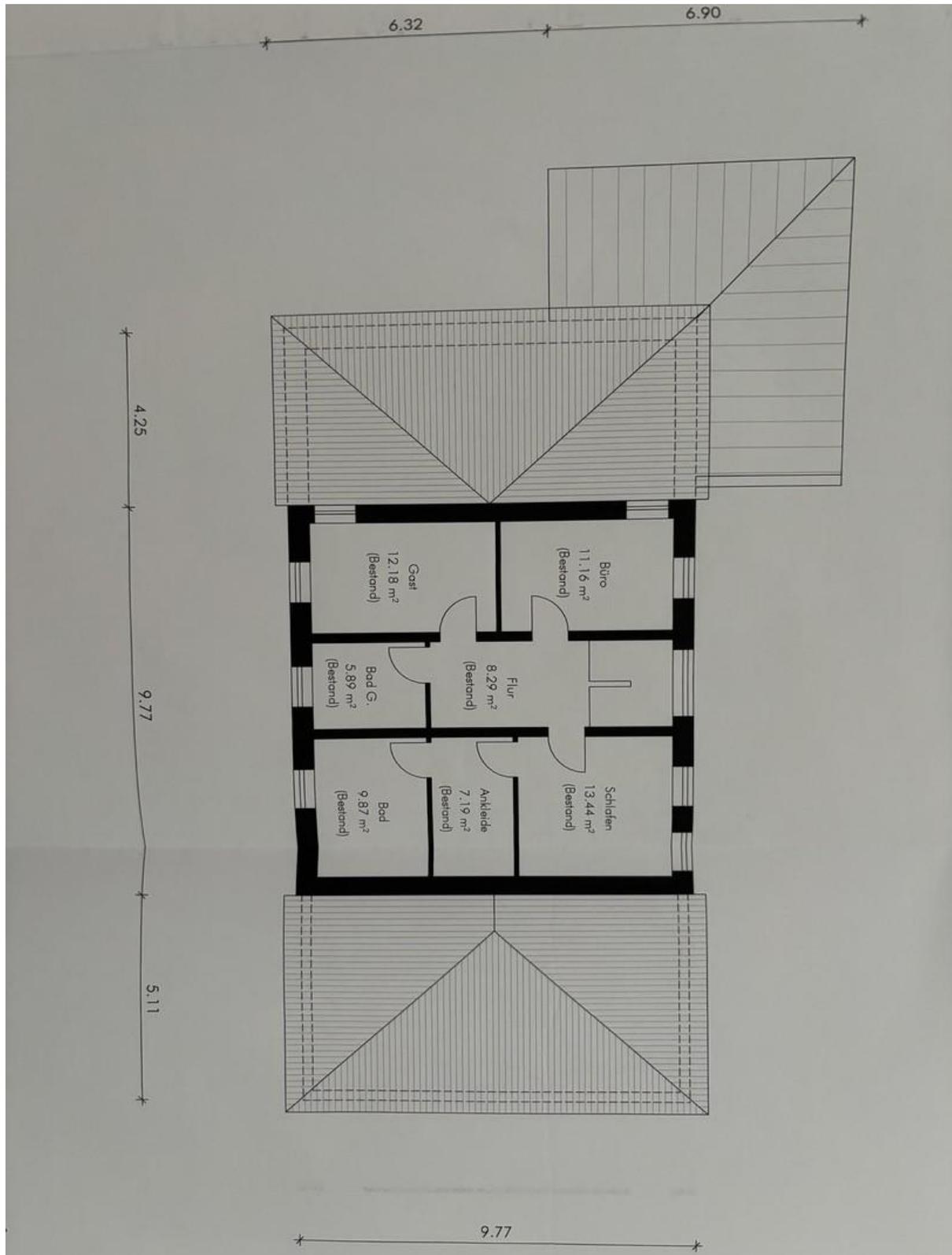
# Exposé - Galerie



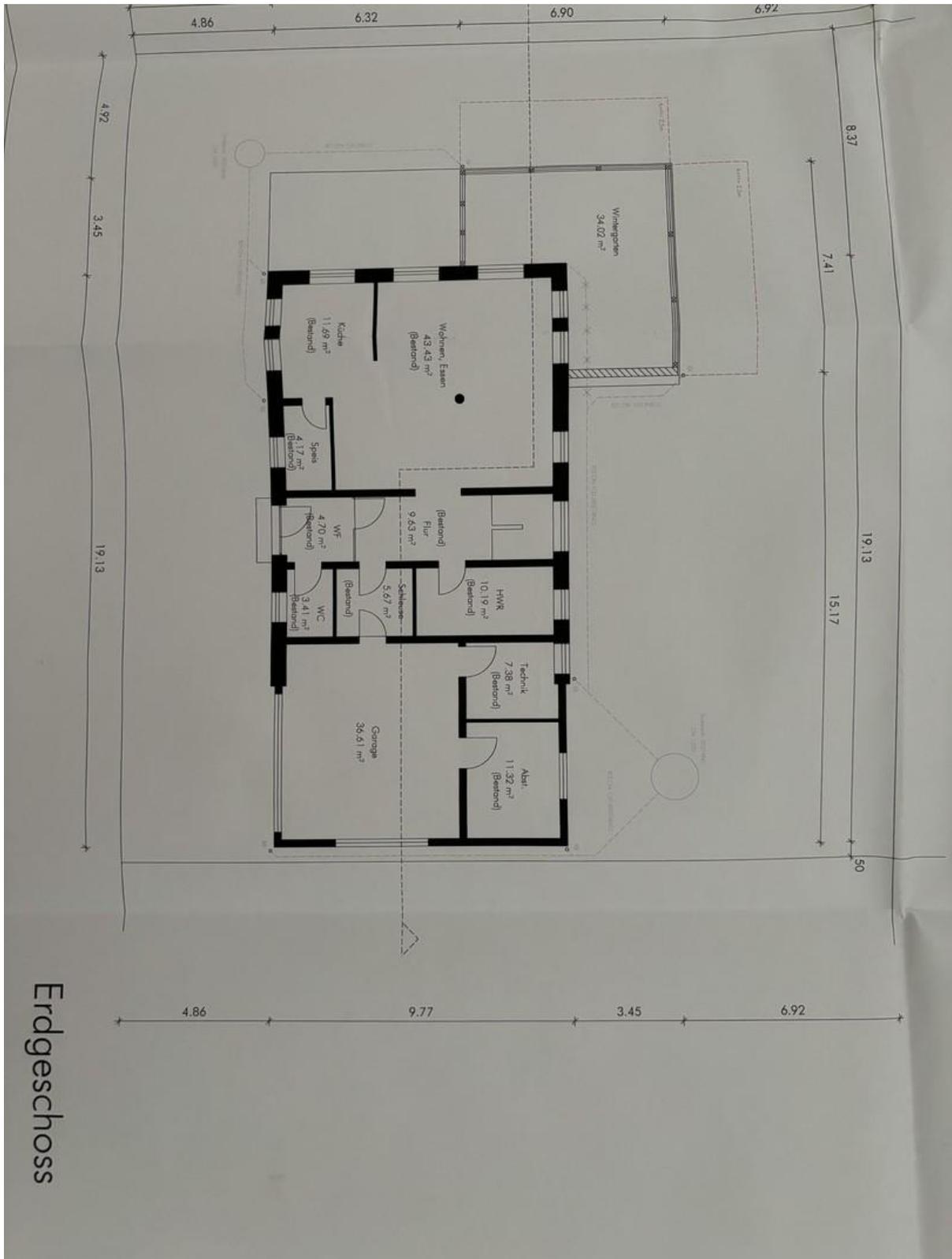
# Exposé - Galerie



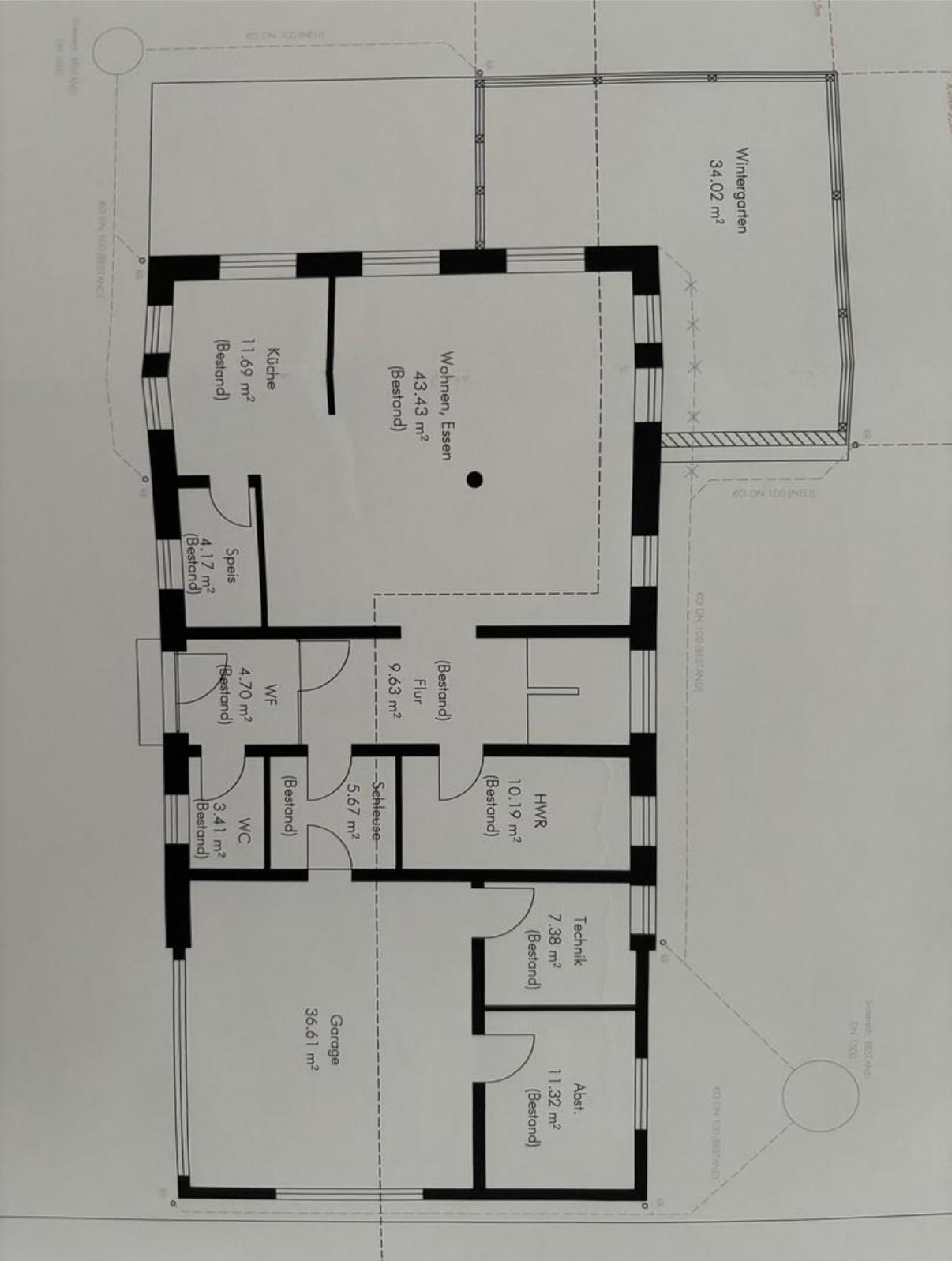
# Exposé - Grundrisse



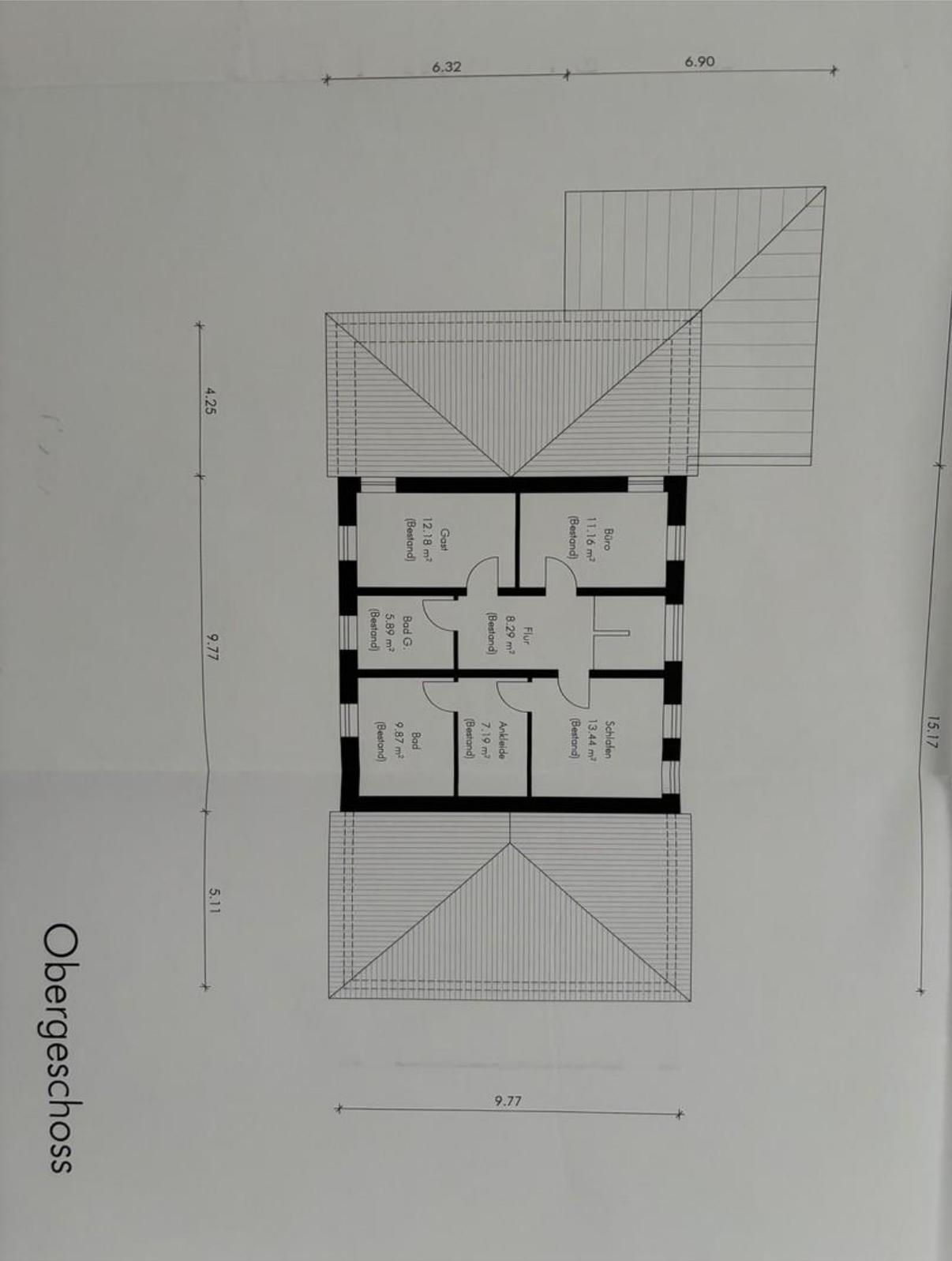
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

