

Exposé

Einfamilienhaus in Hörmannsberg

Modernes, großzügiges Einfamilienhaus in Hörmannsberg bei Mering mit Wärmepumpe und PV-Anlage



Objekt-Nr. OM-318885

Einfamilienhaus

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Knauf

86510 Hörmannsberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	800,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	173,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	98,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnparadies auf 800 m² Grundstück mit unverbautem Blick ins Grüne:

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Immobilie bietet Ihnen rund 173 m² Wohnfläche sowie ca. 98 m² Nutzfläche auf einem großzügigen, rund 800 m² großen Grundstück, das Ihnen eine unverbaute Aussicht auf die umliegenden Felder und die Natur nach Südwesten bietet. Die offene Architektur, lichtdurchflutete Räume und luxuriöse Ausstattung versprechen ein unvergleichliches Wohnerlebnis.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss vereint offenen Raum und durchdachtes Design:

Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit rahmenlosen Glastüren und bodentiefen Fenstern sorgt für ein einladendes Ambiente.

Der 4 Meter breite Wintergarten zieht sich bis zum Dach und schafft durch den Luftraum ein faszinierendes Gefühl von Weite und Offenheit. Teile der Fenster wurden 2024 erneuert.

Die offene Küche mit Kochinsel und hochwertiger Ausstattung, inklusive US-Kühlschrank, ist ein Paradies für Hobbyköche. Direkt an die Küche grenzt ein praktischer Hauswirtschaftsraum.

Von hier gelangen Sie auf die 39 m² große Südwest-Terrasse, die sich über die gesamte Hausbreite erstreckt – perfekt für sonnige Stunden im Freien.

- Die Fußbodenheizung und ein offener Kamin schaffen wohlige Wärme und ein gemütliches Flair.
- Elektrische Jalousien an allen bodentiefen Fenstern bieten Komfort
- Die elegante Holzterasse in der Diele, frisch renoviert in 2023, verbindet die Geschosse auf ansprechende Weise.

Im Obergeschoss befinden sich drei charmante Schlafzimmer, alle mit hochwertigem Parkettboden und bodentiefen Fenstern für viel Tageslicht:

- Das große, moderne Badezimmer besticht mit Fußbodenheizung, einem praktischen Wäscheabwurfschacht und teilweise neuen Einbaumöbeln (2023).
- Der großzügige Luftraum des Wintergartenelements bietet auch im Obergeschoss eine beeindruckende Raumtiefe und Lichtdurchflutung.
- Das Elternzimmer ist mit einer Klimaanlage ausgestattet, die an warmen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.
- Neue Velux Dachflächenfenster (2024 installiert) runden das Wohlfühlambiente ab.

Der großzügige Kellerbereich verwandelt sich dank umfassender Ausstattung in eine wahre Wohlfühl- und Entertainmentzone:

- Ein moderner Heimkinoraum mit hochwertiger Bild- und Akustiktechnik, der Ihnen Kinoabende auf hohem Niveau ermöglicht (Übernahme gegen Aufpreis).
- Ein Fitnessraum mit Infrarotkabine, perfekt ausgestattet für Sport und Entspannung zuhause (Übernahme gegen Aufpreis).
- Der Technikraum bietet eine hochmoderne Viessmann Luft/Wasser-Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage mit Speicher (beides 2023 installiert), die effiziente Energieversorgung und Nachhaltigkeit vereinen.

Die Außenanlagen und technischen Features bieten Komfort und Funktionalität:

- Eine Doppelgarage mit Wallbox und geräumigem Dachspitz als Lagerfläche bietet viel Stauraum. Zudem ist vor dem Haus eine großzügige Einfahrt vorhanden, mit der Option für die Errichtung eines Carports.

- Die moderne PV-Anlage mit Speichersystem (2023) und Glasfaseranschluss sorgt für zukunftssichere und nachhaltige Energieversorgung sowie schnelles Internet.

- Eine Alarmanlage mit Überwachungsfunktion sowie eine Sat-Anlage garantieren Sicherheit und modernen Kommunikationskomfort.

Ausstattung

Erdgeschoss (98 qm Wohnfläche)

- Großzügiger Wohnbereich mit rahmenlosen Glastüren zur Diele und bodentiefen Fenstern (sehr hell)

- 4m breites Wintergartenelement bis ins Dach (Luftraum), Scheiben teilweise erneuert in 2024

- Offene Küche mit hochwertiger Ausstattung inklusive Kochinsel und US-Kühlschrank

- 39 qm Süd-West-Terrasse über die gesamte Hausbreite, teils als Wohnfläche angerechnet

- Fußbodenheizung

- offener Kamin

- elektrische Jalousien an allen bodentiefen Fenstern, größtenteils erneuert 2023

- in der Diele offene Holzterasse, renoviert 2023

Obergeschoss (65 qm Wohnfläche)

- Drei Schlafzimmer mit Parkett und bodentiefen Fenstern

- großes, modernes Badezimmer mit Fußbodenheizung, Wäscheabwurfschacht und Einbaumöbeln (teilweise neu 2023)

- Luftraum Wintergartenelement nach Südwesten

- Klimaanlage im Elternzimmer

- neue Velux Dachflächenfenster (neu 2024)

Keller (98 qm Nutzfläche)

- Heimkinoraum mit hochwertiger Bild- und Akustikausstattung

- Infrarotkabine und Fitnessraum mit Geräten

- Technikraum: moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe und PV-Anlage (beides neu 2023)

- Doppelgarage mit Wallbox und großem Dachspitz als Lagerfläche

- vor dem Haus großzügige Einfahrt

- Carporterstellung möglich

- Moderne Viessmann Wärmepumpe (neu 2023)

- PV-Anlage mit Speicher (neu 2023)

- Glasfaseranschluss verlegt

- Alarmanlage

- Sat-Anlage

übernommen werden müssen:

- Heimkino für 25.000 Euro (Neupreis ca. 50.000 Euro Einrichtung und Geräte)

- Infrarotkabine für 2.400 Euro (Neupreis ca. 4.800 Euro)

- Küche für 5.000 Euro

Übernommen werden können außerdem:

- Geräte Fitnessraum für 3.000 Euro (Neupreis ca. 6.000 Euro)

- Möbel (modern, viel Holz, USM)

- verschiedene andere Einrichtungsgegenstände, z.B. Fernseher, Elektrogeräte, Gartengeräte

Ausführliches Expose auf Anfrage

Fußboden:

Parkett, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Diese Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch übernehme ich keinerlei Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben, insbesondere hinsichtlich der Maß- und Flächenangaben. Alle Maße und Flächenangaben sind unverbindlich und basieren auf den mir vorliegenden Unterlagen sowie Informationen Dritter. Sie sind vom Interessenten eigenständig zu überprüfen. Eine Haftung für eventuelle Abweichungen oder Fehler ist ausgeschlossen. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Lage

Diese Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein idyllisches und gleichzeitig komfortables Leben wünschen. Der großzügige Blick nach Südwesten über die umliegenden Felder verspricht eine ruhige und naturverbundene Atmosphäre, während ein gut gepflegtes Nachbarhaus und eine Scheune im Nordwesten dem Grundstück ländlichen Charakter verleihen. Sie wohnen in einer eingesessenen, hilfsbereiten Nachbarschaft, die Sie herzlich willkommen heißt und den Gemeinschaftssinn schätzt.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung optimal: Die Staatsstraße St2052 liegt nur ca. 400 Meter entfernt und verbindet Sie rasch mit Mering oder der A8. Über Kissing erreichen Sie ebenfalls sehr schnell die B2.

Infrastruktur in der Umgebung:

Einkaufsmöglichkeiten: Der nächste Edeka-Markt ist nur ca. 2 km entfernt, während das Gewerbegebiet Mering St. Afra mit zahlreichen Supermärkten (Rewe, Aldi, Lidl) sowie gastronomischen Angeboten (z. B. McDonalds) in ca. 4 km Entfernung liegt.

Bildungsangebote: Verschiedene Kindergärten sowie die Grundschule in Mering sind in wenigen Kilometern, ebenso die Mittel- und Realschule und das Gymnasium in Mering.

Ein ideales Zuhause für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Ansicht Haus aus Garten

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick ins Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer 3



Ansicht Haus von Straße

Exposé - Galerie



Blick Diele von Haustür



Blick in die offene Küche

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer 2



Heimkino

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Büro



Gästezimmer/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



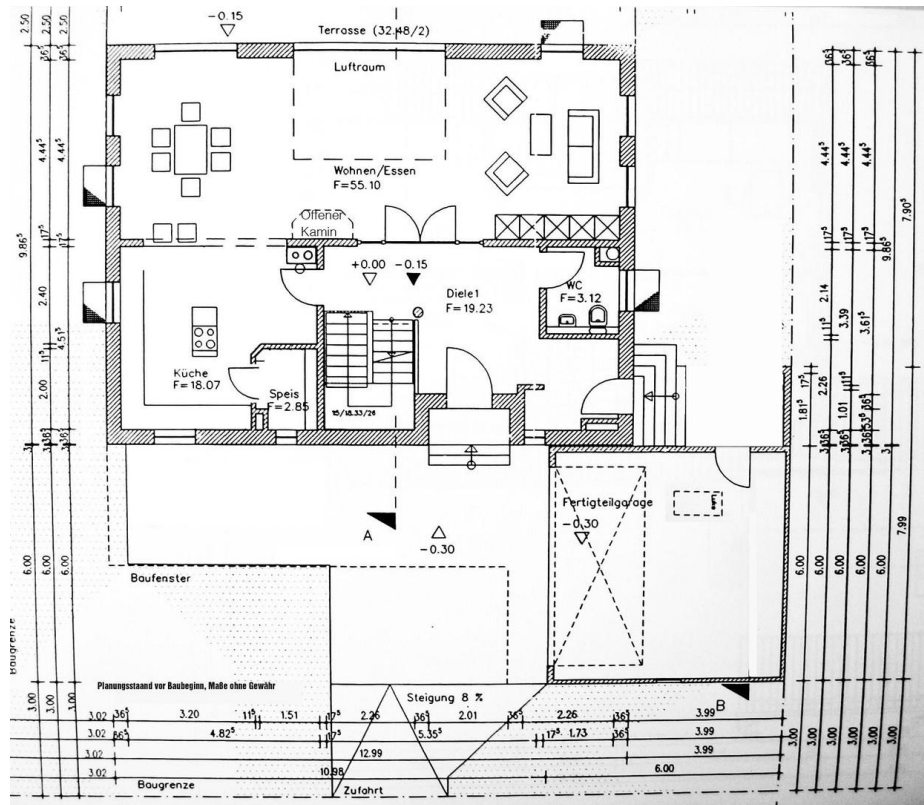
Blick OG in den Garten

Exposé - Galerie

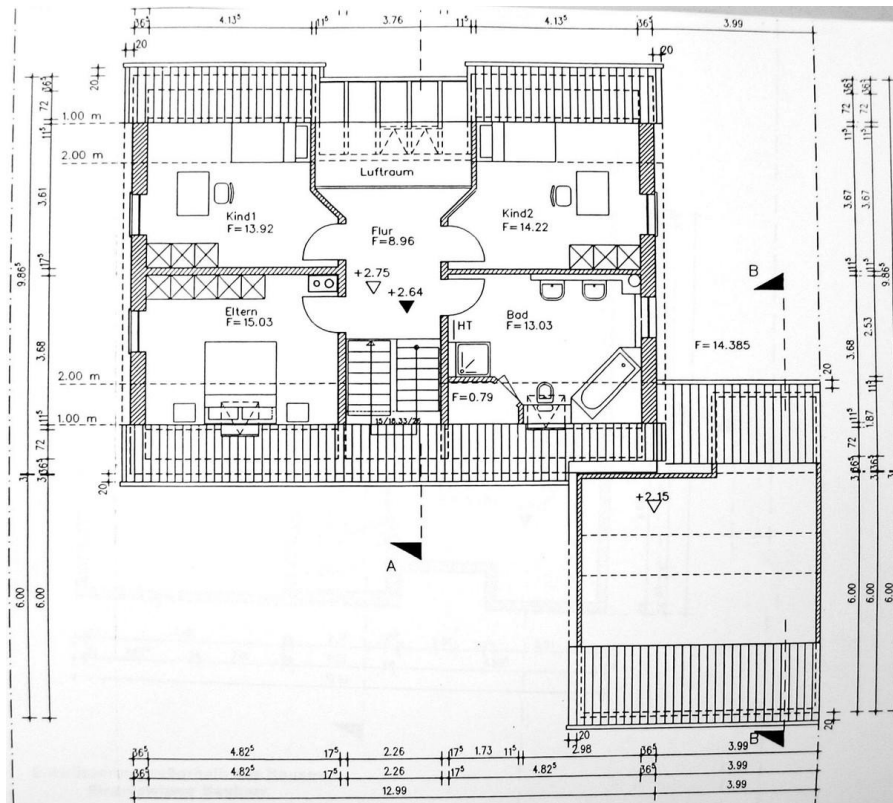


Fitnessraum

Exposé - Grundrisse

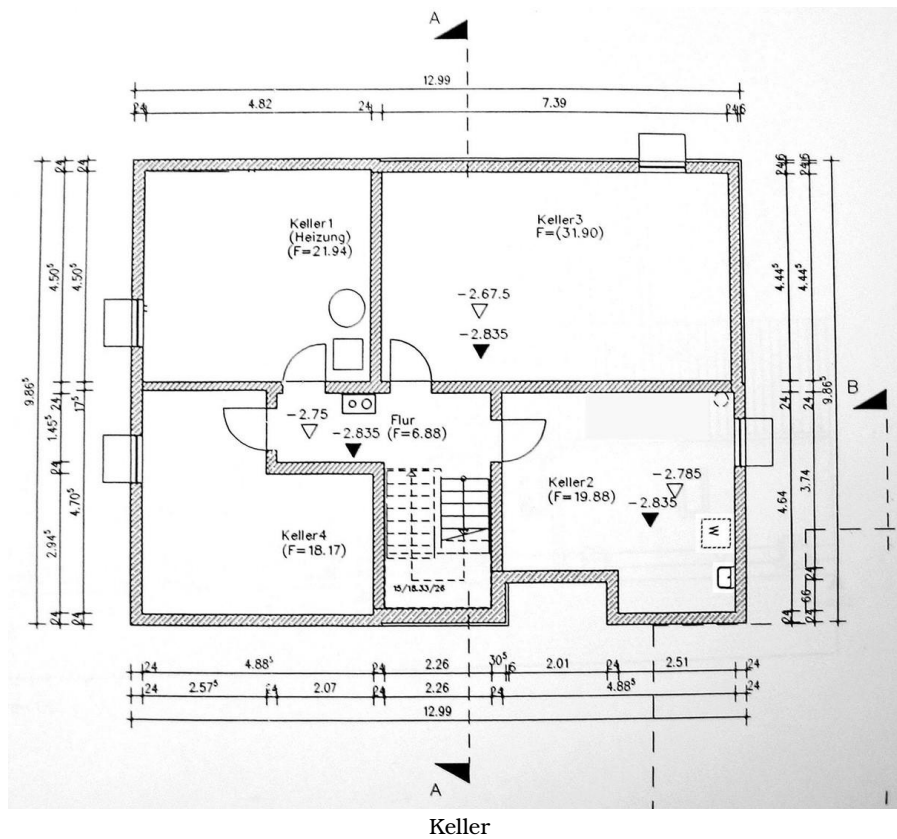


EG



OG

Exposé - Grundrisse



Keller