

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hörmannsberg

**Modernes, großzügiges EFH in Hörmannsberg bei Mering, Wärmepumpe, PVA, ständig renoviert**



Objekt-Nr. **OM-318885**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Knauf

86510 Hörmannsberg  
Bayern  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnfläche ca. 173 qm, Nutzfläche ca. 98 qm

Grundstück (unverbaute Sicht) ca. 800 qm

Keller (98 qm Nutzfläche)

- Heimkinoraum mit hochwertiger Bild- und Akustikausstattung (Übernahme gegen Aufpreis obligatorisch)

- Infrarotkabine und Fitnessraum mit Geräten (Übernahme gegen Aufpreis obligatorisch)

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

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 Holztreppe, 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)

- 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

- Alarmanlage mit Überwachungsfunktion, Sat-Anlage

übernommen werden können außerdem:

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

- Möbel (modern, viel Holz, USM)

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

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.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Gäste-WC

## **Lage**

Sicht nach Süd-West über Ackerland, ein Nachbarhaus (SO), Scheune (NW)

ingesessene und hilfsbereite Nachbarschaft

Staatstraße St2052 nach Mering bzw. Ried/Odelzhausen (Autobahn A8) ca 400m entfernt

Umkreis:

- Edeka Markt Ried, ca. 2km entfernt

- Gewerbegebiet Mering St. Afra (Rewe, Aldi, Lidl, McDonalds etc.), ca 4km entfernt

- Kindergärten Mering, ca. 5km entfernt

- Grundschule Mering, ca 4km entfernt

- Mittelschule, Realschule und Gymnasium Mering, ca 5km entfernt

### **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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Ansicht Haus aus Garten

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer 1



Blick ins Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Ansicht Haus von Straße



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Blick Diele von Haustür



Blick in die offene Küche

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer 2



Fitnessraum Keller



# Exposé - Galerie



Heimkino Keller



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG

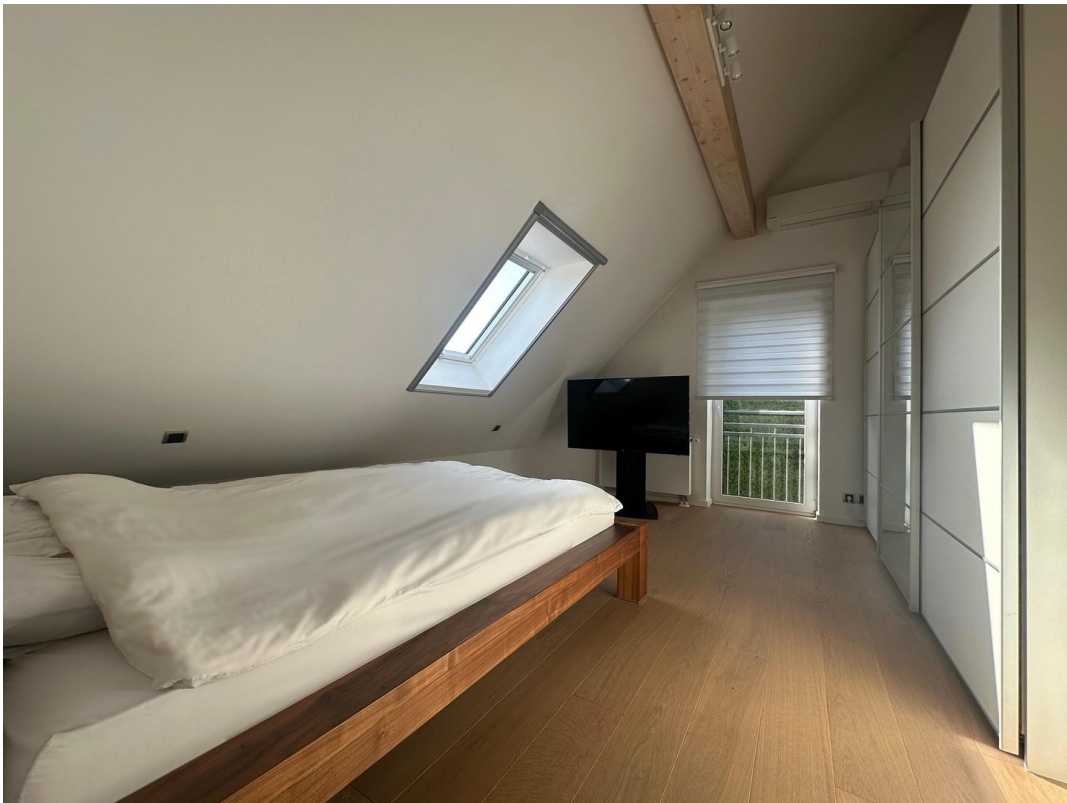


Blick OG in den Garten

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



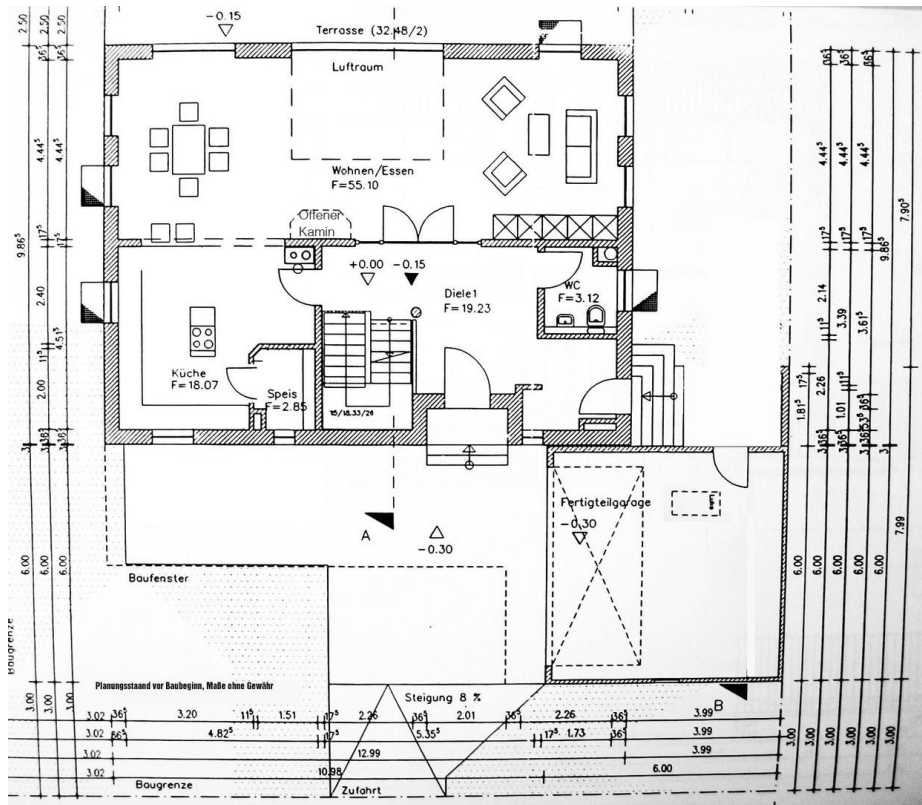
Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

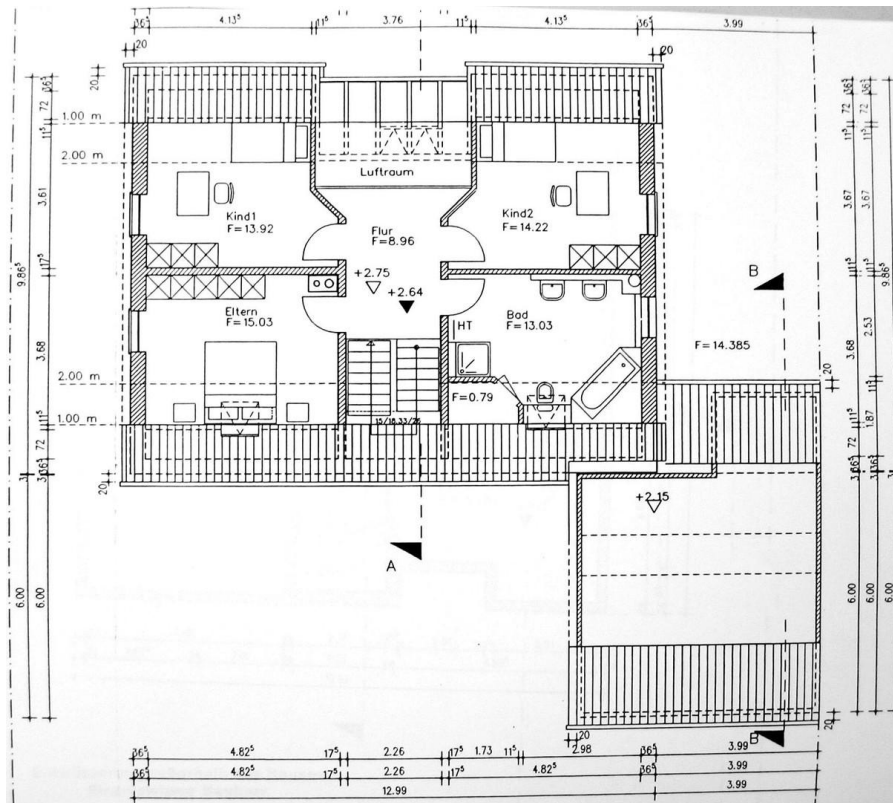


Büro

# Exposé - Grundrisse

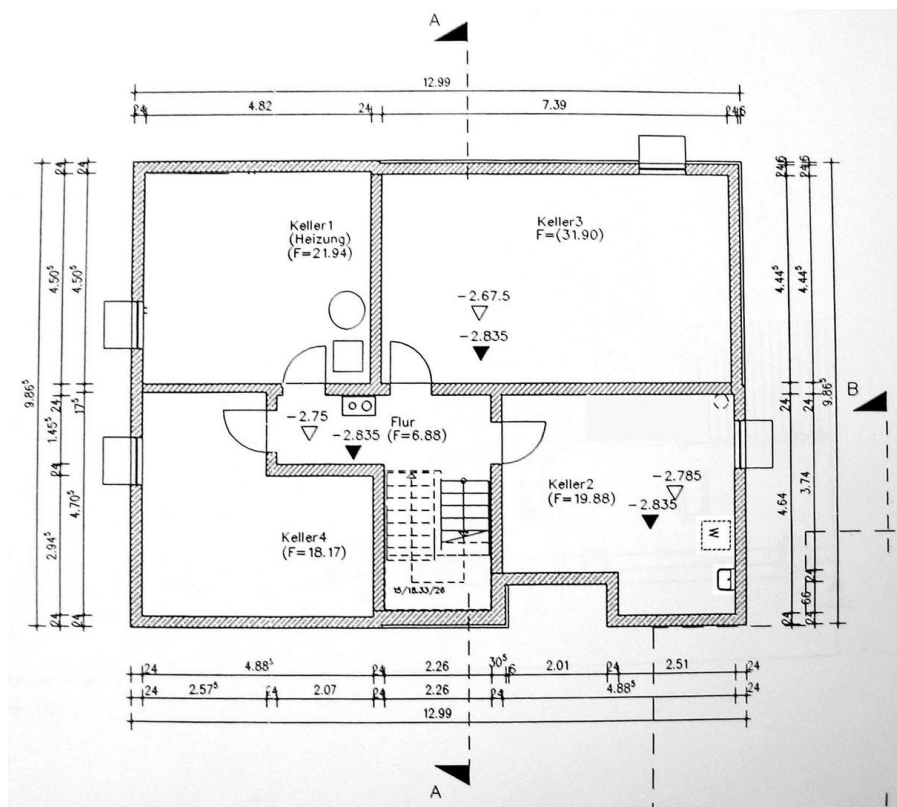


EG



OG

# Exposé - Grundrisse



Keller