

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Kirchseeon

**DHH mit viel Platz....für Kinder, Hund und Katz :-)**



Objekt-Nr. OM-318945

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **915.000 €**

85614 Kirchseeon  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	501,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	172,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	26,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte erscheint auf den ersten Blick vom Grundriss her „ganz typisch“, überrascht dann durch viel Licht und Großzügigkeit.

Wir verkaufen dieses Haus, weil unsere Kinder inzwischen eigene Wege gehen und wir uns verändern wollen.

Der Hausflur im EG wirkt durch die abgeschrägte Garderobennische und die offene Treppe nicht nur weit und einladend, er ist auch breit genug, dass es keinen Stau gibt, wenn die ganze Familie zusammen nach Hause kommt.

Direkt vom Flur aus kommt man in die Küche, sodass Einkäufe gleich an ihren Platz verstaut werden können. Die Küche ist hell, praktisch angeordnet und bietet durch ihre U-Form viel Arbeits- und Ablagefläche. Gemeinsames Kochen ist hier ein Vergnügen, zumal eine praktische Schiebetüre die direkte Verbindung zum Wohn-Ess-Bereich eröffnet.

Aktuell befindet sich der Essplatz im Bereich des bodentief verglasten Erkers und der Wohnbereich nimmt gartenwärts die volle Hausbreite ein. Auch hier sorgen bodentiefe Fenster und Fenstertüren für viel Licht und direkten Terrassenzugang. Ein Gäste-WC mit Fenster ist ebenfalls im EG vorhanden.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Das größte hat zum Garten hin einen Balkon. Hier lässt sich die Abendsonne noch genießen, wenn die Terrasse schon im Schatten liegt. Zur Zeit wird auf dieser Etage ein Zimmer als Homeoffice genutzt.

Im hell gefliesten Bad lädt die Wanne mit Blick in die alten umstehenden Baumkronen zum Entspannen ein. Anschlüsse für eine separate Dusche sind vorbereitet.

Noch eine Treppe höher befindet sich ein Duschbad. Durch volle Raumhöhe und ein großes Fenster wirkt auch dieser Raum nicht eng.

Sehr hell und groß sind die zwei Dachzimmer rechts und links davon, die beide durch eine Gaube mit zweiflügeligem Fenster und ein zusätzliches Fenster in der Giebelseite nicht nur Licht hereinlassen, sondern auch den Blick in die Weite ermöglichen. Da hier keine Zwischendecke eingezogen ist, ergibt sich ein tolles Raumgefühl. Vom gartenwärts gelegenen Zimmer ist außerdem ein zusätzlicher Abstellraum im Dachspitz zu erreichen.

Abgerundet wird das großzügige Platzangebot dieser Doppelhaushälfte durch die weiteren drei Räume im Kellergeschoss.

Der große Hobbyraum lässt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu. Er besitzt eine Heizung und ein abgeöschtes Fenster - da kommen nicht nur Licht, sondern manchmal auch direkt die Sonnenstrahlen herein. Auch eine raumhohe Abtrennung oder Unterteilung, z.B. mit einer Schrankwand wäre denkbar. Zwei getrennt schaltbare Deckenlampen und genügend Steckdosen sind vorhanden.

Von den beiden anderen Kellerräumen wird der größere zur Zeit als Abstell- und Vorratsraum genutzt, der andere als Waschküche. Ein gemauertes Podest für Waschmaschine und Trockner ermöglicht hier rückschonendes Arbeiten.

Die Garage direkt am Haus ist mit elektrischem Torantrieb und abschließbaren Schiebetüren an der Rückwand ausgestattet und ermöglicht so einen breiten Zugang zum Garten. Daneben befindet sich ein weiterer Stellplatz und Fläche für Fahrräder.

Der Garten nach Südwesten bietet viel Platz und Sonne. Bei uns haben Sandkasten und Schaukelgestell ausgedient und der Rasen hat sich zur naturnahen Blumenwiese entwickelt. Verschiedene Beerensträucher laden zum Naschen ein.

## Ausstattung

- Energieeffizienzklasse B
- massive Ziegelbauweise mit WDVS
- dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

- Wohn- und alle Schlafzimmer mit LAN- und SAT-Anschluß
- Heizung: Gasbrennwerttherme, 2006, regelmäßig gewartet, in Küche und Flur EG Bodenerwärmung statt Heizkörper
- Fenster: Kunststoffrahmen + Wärmeschutzverglasung, die meisten mit Rollläden und abschließbaren Fenstergriffen
- Küche im Preis enthalten
- Bodenbeläge: Fliesen und Parkett (z.T. renovierungsbedürftig)
- zusätzliche Abstell-/Nutzfläche im Dachspitz (bei qm nicht eingerechnet)
- zwei Terrassen, ein Balkon
- großer Garten mit kleinem Geräteschuppen
- Garage mit elektrischem Tor, Fernbedienung möglich

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Verkauf von Privat.

Das Haus wird frei ab April/Mai 2025.

Die Quadratmeterangaben sind circa-Angaben.

Bitte keine Makleranfragen, die in der Folge für uns mit Kosten verbunden sind.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, in der Tempo 30 gilt.

Das Grundstück liegt etwas zurückgesetzt von der Straße, die gepflasterte Zufahrt ist Gemeinschaftseigentum von 6 Parteien.

Auf der Rückseite des Grundstücks verläuft ein Grünstreifen mit Lärmschutzeinrichtung.

Der Ort Kirchseeon selbst bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, u.a. Supermärkte, Bäcker & Metzger, Ärzte/Apotheken/Optiker, weitere Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomie, die ebenfalls alle zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar sind. Dies gilt auch für KiTas/Schulen und Freizeiteinrichtungen im Ort. In und um Kirchseeon gibt es ein reges Vereinsleben und vielfältige attraktive Kulturangebote.

Bus- und S-Bahnhaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung und bieten somit idealen Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	50,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Gartenansicht



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Essplatz



# Exposé - Galerie

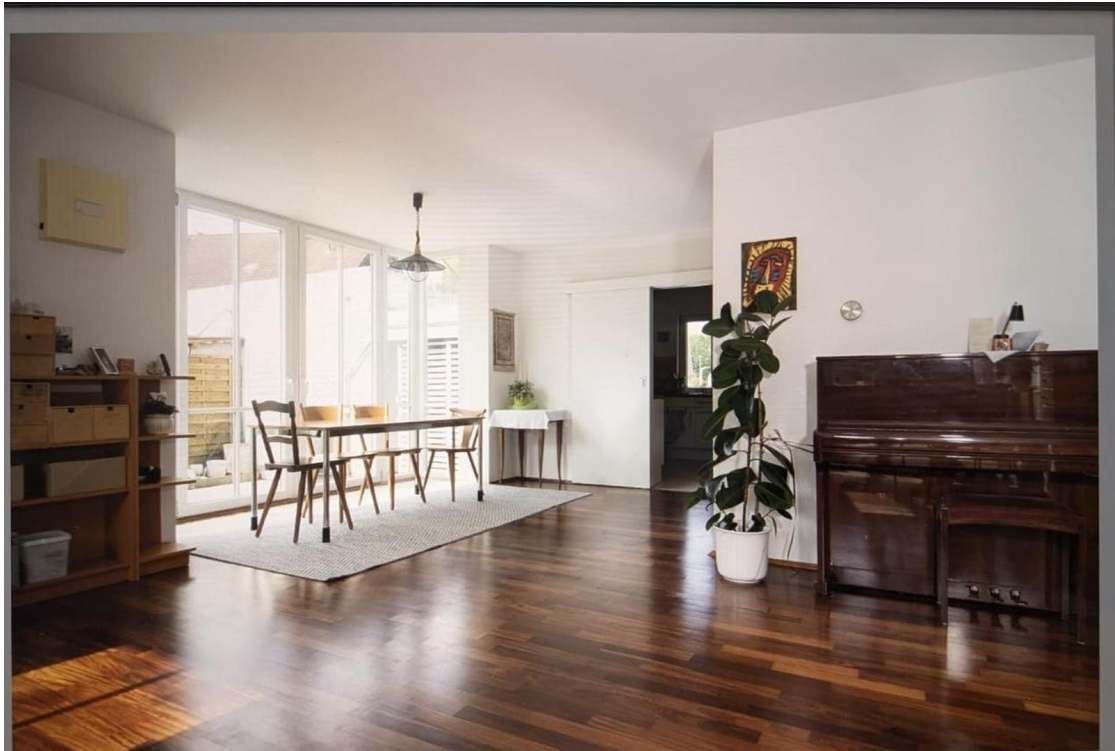


Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Essplatz, Schiebetür zur Küche



Gäste-WC im EG



# Exposé - Galerie



Zimmer OG mit Balkon



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Bad OG



# Exposé - Galerie



Bad OG, Dusche vorbereitet



Duschbad DG



# Exposé - Galerie



Duschbad DG



Zimmer 1 DG



Zimmer 1 DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 DG



Zimmer 2 DG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hobbyraum



# Exposé - Galerie



Garage direkt am Haus



gepflasterte Hoffläche



Gartenzugang durch Garage



# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Garten vom Balkon aus



# Exposé - Grundrisse



EG (Möblierungsvorschlag)



OG (Möblierungsvorschlag)





# Exposé - Grundrisse



DG (Möblierungsvorschlag)



KG (Möblierungsvorschlag)

