

Exposé

Einfamilienhaus in Moorenweis

**Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in
schöner Lage provisionsfrei zum Verkauf**



Objekt-Nr. OM-319029

Einfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

82272 Moorenweis
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	800,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	199,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus besticht durch seine solide Bauweise (Ziegelbauweise, Stein auf Stein), das großzügige, weitläufige Platzangebot und seine besonders schöne Lage, die in Richtung Süden einen wunderbaren und unverbaubaren Blick auf das Maisachtal bietet. Bei Föhn kann man die Alpen sehen.

Baubeginn war 1981, Erstbezug 1988.

Das Grundstück ist 800 m² groß, die Wohnfläche beträgt 199 m².

Das Haus wird durch eine Ölheizung beheizt, die 2016 erneuert worden ist.

Im Erdgeschoß sind alle Räume mit Fußbodenheizung ausgestattet, im Obergeschoß ist sie für alle Räume vorgesehen.

Das Haus ist als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung konzipiert worden und hat zwei Garagen.

Die Wohnung im Erdgeschoß verfügt vier Zimmer, Küche und Bad.

Über die Diele gelangt man in die Küche mit Eßbereich oder in ein ausladend großes und sonniges Wohnzimmer mit Südblick. Von hier aus hat man Zugang zu der überdachten und vor den Blicken der Umgebung geschützten Terrasse mit herrlicher Aussicht Richtung Süden. Sie kann als Herzstück des Erdgeschosses bezeichnet werden.

Die restlichen Zimmer des Erdgeschosses sind über einen Gang zu erreichen: zwei geräumige Zimmer in Südrichtung ebenfalls mit Zugang zu der Terrasse, ein großes Zimmer Richtung Westen und das sehr geräumige Badezimmer, das über eine Badewanne, eine Dusche, ein Bidet und zwei Waschbecken verfügt.

Ebenfalls im Erdgeschoß befindet sich im großzügigen Eingangsbereich ein Gäste-WC. Die Wohnung im Obergeschoß verfügt über zweieinhalb Zimmer, Küche, Bad, Diele, einen Balkon in Westrichtung und als besonderes Highlight ein großes lichtdurchflutetes Studio mit ca. 5 m Deckenhöhe.

Bis auf zwei Räume, in denen bereits Fußbodenheizung und hochwertiger Parkett verlegt worden sind, ist das Obergeschoß noch nicht ausgebaut.

Das Haus ist vollständig unterkellert.

Es verfügt über eine Waschküche mit Dusche, vier Kellerräume, den Heizungsraum mit Heizöltank und einen großen Hobbykeller mit viel Tageslicht.

Auch eine Garage befindet sich hier.

Die zweite geräumige Garage liegt als kleines Gebäude neben dem Haus. Der Platz vor der Garage kann als Stellplatz genutzt werden.

Auf der Westseite befindet sich eine größere, auf der Südseite eine kleinere Rasenfläche. Sie könnten als geschützte Spielwiese dienen.

Das Grundstück ist zur Straße hin von einer alten Hasel-, bzw. Buchenhecke und einem großen Apfelbaum abgeschirmt.

Ausstattung

Alle Räume im Erdgeschoß sind mit Fußbodenheizung und Bodenfliesen oder hochwertigem Parkett ausgestattet.

Im Wohnzimmer und in dem angrenzenden Raum könnte ein Kamin- oder Kachelofen an den Schornstein angeschlossen werden.

Die Wohnung im Obergeschoß könnte separat abgetrennt oder im Sinne eines Mehrgenerationenhauses zusammen mit dem Rest des Hauses genutzt werden.

Hier sind vielfältige und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gegeben.

Eine Umrüstung auf Wärmepumpe und Photovoltaikanlage ist problemlos möglich.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in dem ländlich geprägten und ruhigen Ortsteil Langwied der Gemeinde Moorenweis an einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr.

München, Augsburg, Fürstenfeldbruck und Landsberg sind mit dem Auto gut zu erreichen. Nach München oder Augsburg gelangt man mit dem Auto in ca. 45 min. Die nächsten S-Bahnstationen befinden sich in Mammendorf, Geltendorf und Grafrath. Mit dem Auto sind sie in jeweils 10 bis 15 min. zu erreichen.

Im zwei Kilometer entfernten Moorenweis gibt es Arztpraxen, eine Apotheke, Supermärkte, einen Sportverein, Kindergarten und Grundschule.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	251,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Ansicht von Römerstraße

Exposé - Galerie



Ansicht von Norden



Garten

Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Aussicht Süden

Exposé - Galerie



Aussicht Süden



Küche Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Eßbereich Küche Erdgeschoß



Wohnzimmer Raum 1 Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoß



Wohnzimmer Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Raum 2 Erdgeschoß



Raum 3 Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Raum 4 Erdgeschoß



Badezimmer Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Badezimmer Erdgeschoß



Diele Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Treppe zum Obergeschoß



Küche Obergeschoß

Exposé - Galerie



Studio Obergeschoß



Studio Obergeschoß

Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoß



Zimmer 1 Obergeschoß

Exposé - Galerie



Zimmer 2 Obergeschoß



Halbes Zimmer Obergeschoß

Exposé - Galerie



Waschküche mit Dusche Keller

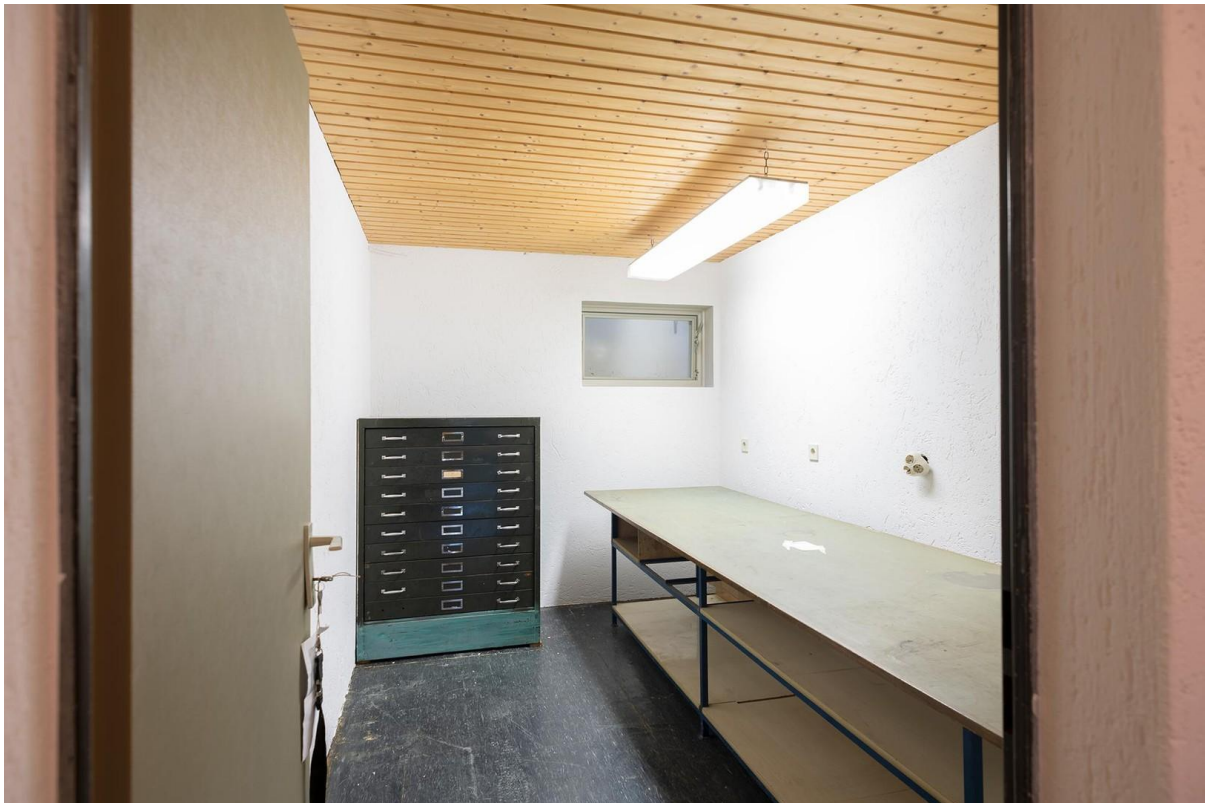


Kellerraum 1

Exposé - Galerie



Kellerraum 2



Kellerraum 3

Exposé - Galerie



Heizungskeller

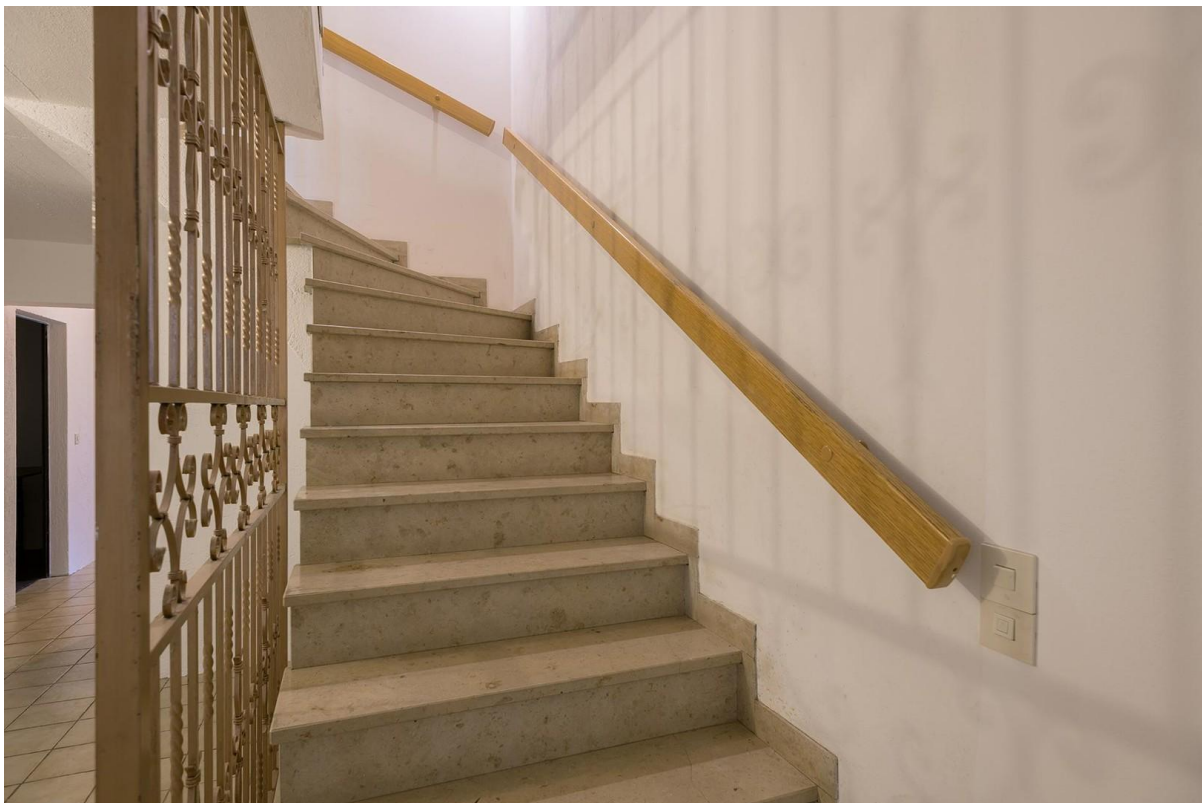


Hobbyraum Keller

Exposé - Galerie

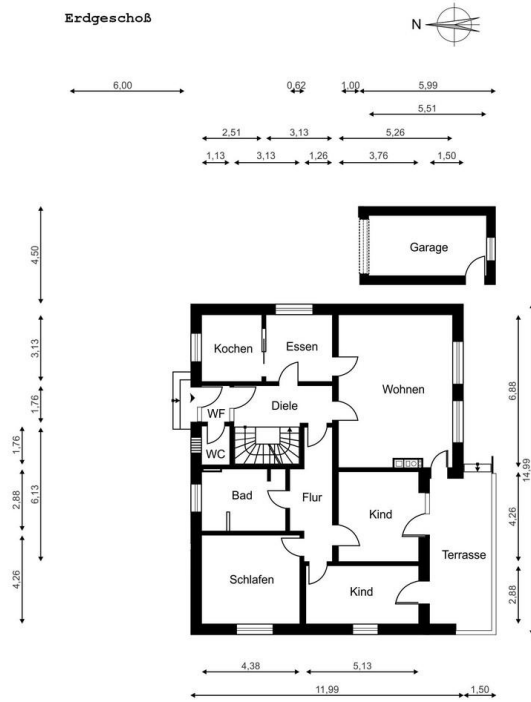


Kellerraum 4 Werkstatt

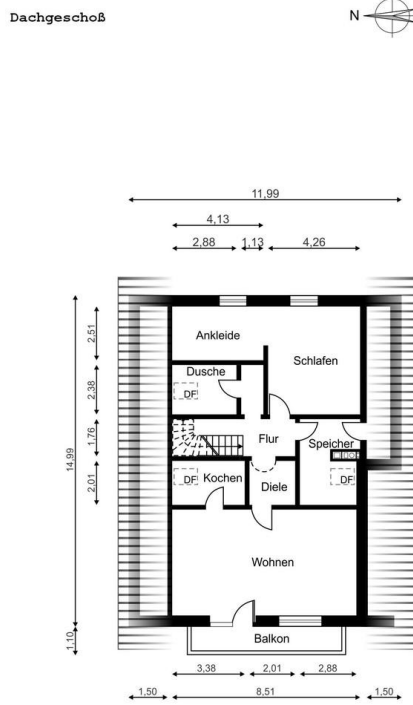


Treppenaufgang zum Erdgeschoß

Exposé - Galerie



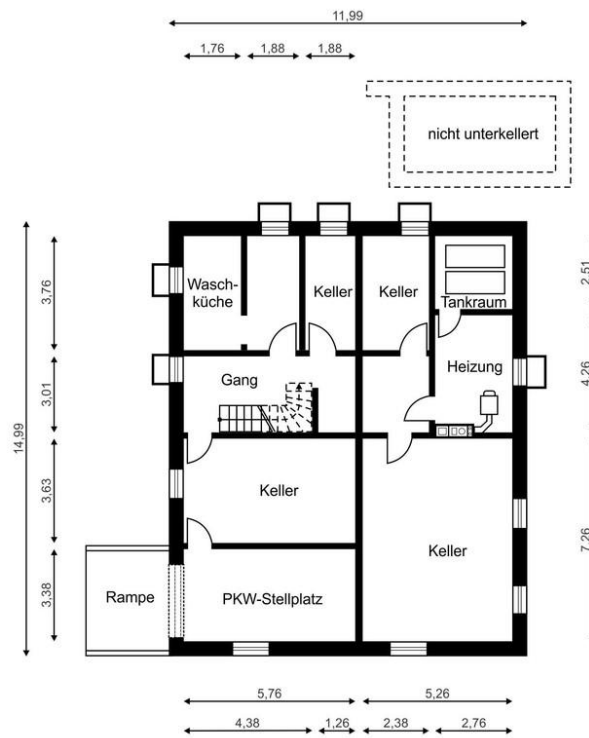
Grundriß Erdgeschoß



Grundriß Obergeschoß

Exposé - Galerie

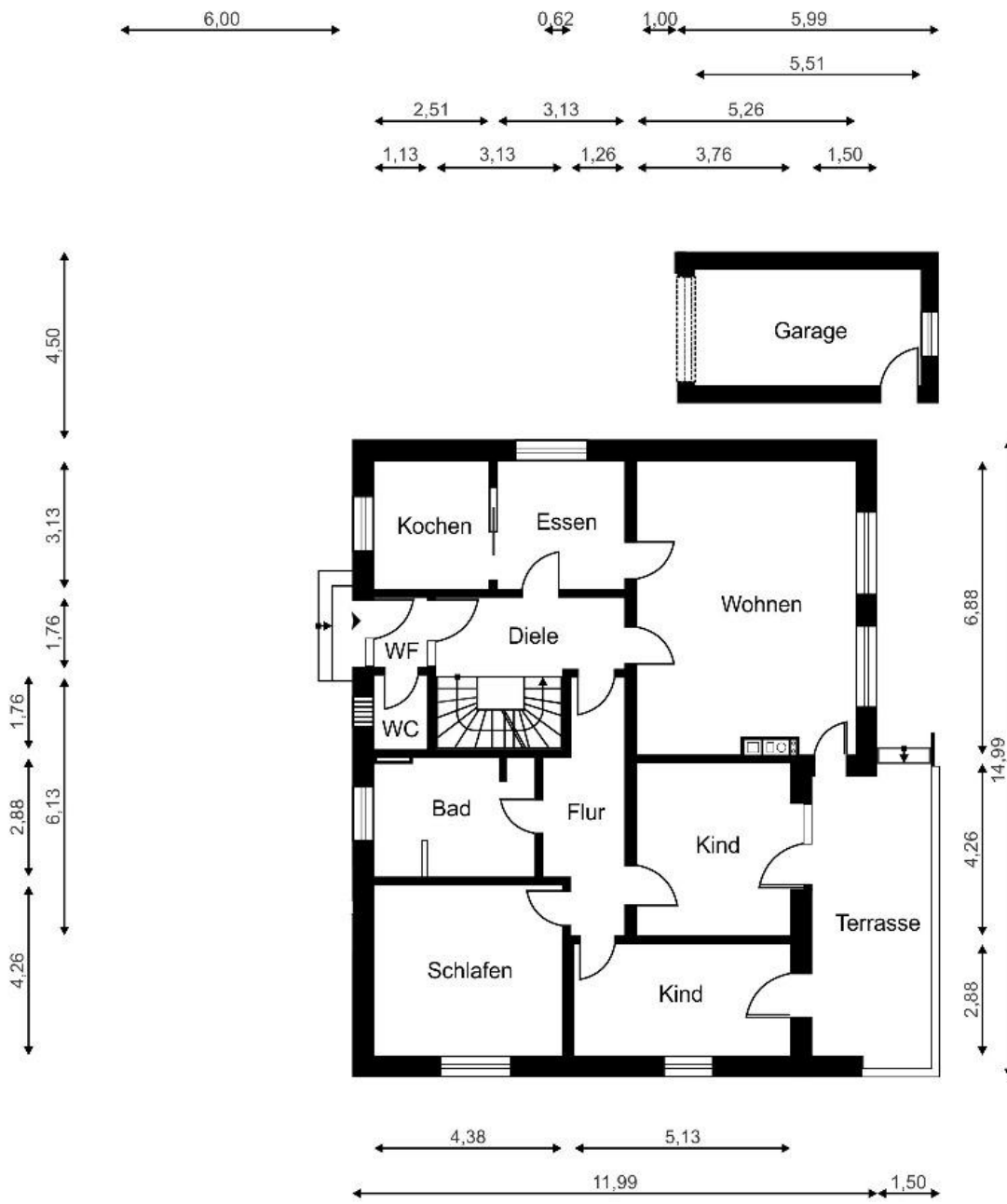
Keller



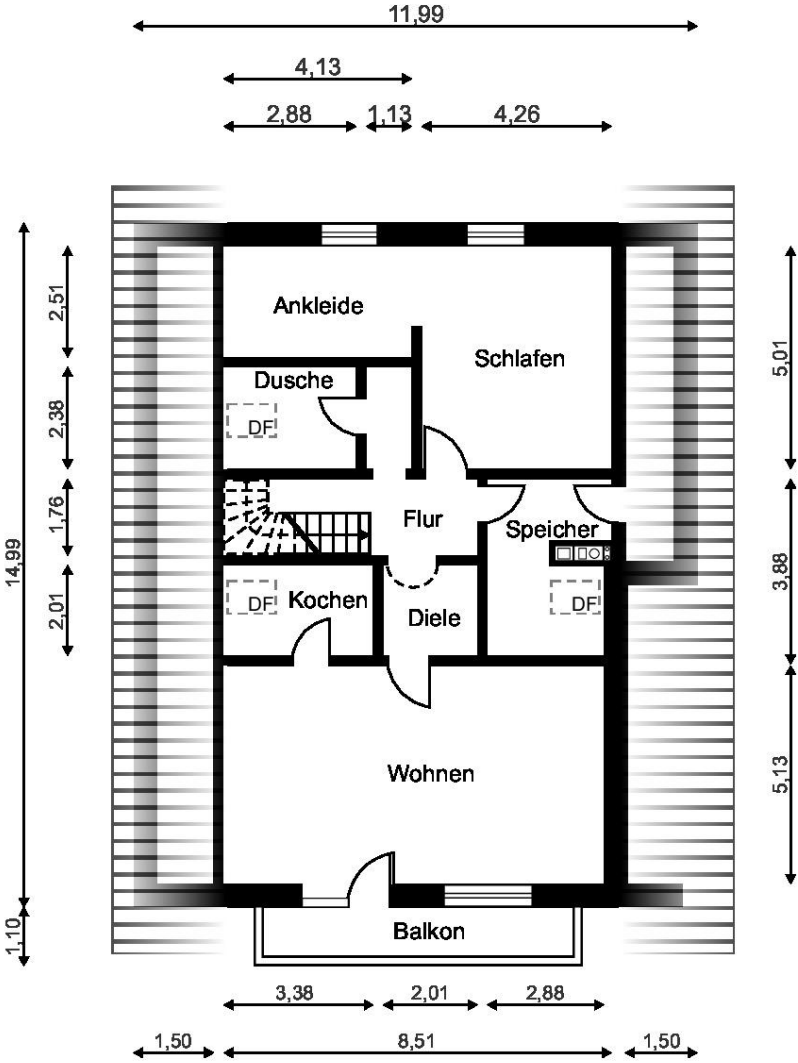
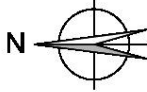
Grundriß Keller

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoß



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

