

Exposé

Zweifamilienhaus in Pürgen

**2-Familienhaus, hochwertig renoviert mit zwei großen
Garagen, 3 Minuten zur A96**



Objekt-Nr. **OM-319480**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **935.000 €**

Ansprechpartner:
Anita Wolf

86932 Pürgen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	781,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,50	Garagen	2
Wohnfläche	203,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	84,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie brauchen viel Platz?

Sie haben ein Familienmitglied, das Sie bei sich haben wollen, aber mit einem eigenen Wohnbereich?

Ältere Kinder, die ihr eigenes Reich haben möchten?

Sie vermieten die obere Wohnung und refinanzieren damit?

Das 2-Familienhaus wurde 1979 in Ziegelmassivbauweise erstellt, hat zwei abgetrennte Wohnungen und ist fast vollständig hochwertig renoviert. Die Fenster wurden 2014 (bis auf drei zur Carportseite) komplett ausgetauscht.

EG mit einer Wohnfläche von 121,67 m²

- alle Räume mit Eiche-Echtholz-Parkett

- Bad in edlem Design: Regendusche, Badewanne aus England, Licht einzeln schaltbar, Luxusspiegel mit Internet + integrierter Beleuchtung u. Kosmetikspiegel, Vorrichtung für beheizbarem Handtuchwärmer, Fußbodenheizung

- Küche von FORMAT: Herdkombi + Kühlschrank + teilintegrierte Spülmaschine von SIEMENS, Abluft-Abzug von KÜPPERSBUSCH, Hänge-Rollo-Schrank, Lemon, Apothekerschrank

OG mit einer Wohnfläche von 81,63 m²

- große Küche mit Essbereich, Abstellkammer, Tageslicht-Bad mit Morgensonne, Dusche + Badewanne, + Waschmaschinen-Anschluss, neue Böden im Wohn- u. Schlafzimmer sowie Küche/Essbereich, überdachter Südbalkon mit Zugang von WZ + SZ

KELLER (Ziegelbauweise, beheizt)

- voll unterkellert (gesamt 5 Räume: eine Werkstatt mit Starkstrom-Anschluss, 2 Räume mit Doppelfenster + Lichtschacht, Speisekammer, weiteres Zimmer neben Tankraum), WC, Waschküche mit Dusche, neue Böden in drei Räumen.

Außentreppe mit Zugang in die Waschküche.

HIGHLIGHTS

- LAN und Glasfaseranschluss

- neuer Kamin (Kachelofen/Schwedenofen jederzeit anschließbar), damit reduzieren Sie Ihre Heizkosten erheblich

- Solar (d.h. die Heizung bleibt von Mai - September aus!)

- ZWEI Garagen (Längen: 12,3 m + 11,37 m) mit Warm-/Kaltwasser u. Starkstrom

Eine Garage hat eine 4-flügelige Fensterfront, die geöffnet werden kann. Sie können Ihre Autos von der aus Terrasse sehen oder die Fläche statt als Garage auch als Sauna, Wintergarten oder weiteren Wohnraum nutzen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in Pürgen - 4 km zur A96. Die gewachsene Wohnsiedlung ist sehr ruhig und ohne Durchgangsverkehr. In Laufnähe haben Sie einen Allgemein-Arzt, Zahnarzt, einen sehr bekannten Metzger u. ein Restaurant.

In der nächsten Ortschaft (2 km, verbunden mit einem Radweg) ist ein Kindergarten u. eine Grundschule. Außerdem finden Sie dort einen gut sortierten Supermarkt mit Bäckerei, eine Tankstelle sowie einen Getränkemarkt.

Die Stadt Landsberg ist nur 4 km entfernt u. ebenfalls mit einem Radweg verbunden. Hier finden Sie Einkaufszentren, sämtliche Schulen, viele Ärzte/Fachärzte u. das Krankenhaus.

Die A96 erreichen Sie in 3 Minuten, zum Bahnhof in Kaufering (Zug) benötigen Sie 10 Minuten und in Geltendorf mit S-Bahn + Zug sind Sie in 15 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht Frontseite

Exposé - Galerie



Vogelperspektive Anbau



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Badezimmer mit edler Badewanne

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer Südseite EG



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Südbalkon mit Abendsonne



OG Küche + Esszimmer

Exposé - Galerie



Blick auf das Gartenhaus



Heizung

Exposé - Galerie



Einer der Kellerräume

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Grundriss EG

Exposéplan, nicht

Exposé - Grundrisse



1m 2 3 4 5

Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich