

Exposé

Einfamilienhaus in Münchsmünster

Moderne Stadtvilla in begehrter Lage von Münchsmünster



Objekt-Nr. **OM-319516**

Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Niels Struve

Bgm-Lehmeierstrasse 8
85126 Münchsmünster
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	398,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Angebotene Haus besticht durch seine moderne Architektur sowie der durchdachte Grundriss im inneren. Das Haus wurde mit hochwertigen Materialien in Massivbauweise erbaut und zeichnet sich durch seine energieeffiziente Bauweise aus. Mit seiner Wohnfläche von 125m² bietet das Haus genügend platz für die ganze Familie .

Ausstattung

****Ausstattungsbeschreibung des Hauses****

Dieses moderne Haus überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Funktionalität bietet.

- ****Kamin:****

Ein stilvoller Kamin im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme und schafft eine gemütliche Atmosphäre, ideal für entspannte Abende mit Familie und Freunden.

- ****PV-Anlage mit Speicher:****

Die Photovoltaikanlage (10 KWP) ermöglicht eine umweltfreundliche Stromerzeugung und trägt zur Senkung der Energiekosten bei. Der integrierte Speicher (10 KWH) sorgt dafür, dass überschüssige Energie effizient genutzt werden kann.

- ****Wallbox:****

Für Elektrofahrzeuge steht eine Wallbox von GOe zur Verfügung, die das Laden Ihres Fahrzeugs bequem und einfach macht.

- ****Hochwertige Küche:****

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten. Sie ist zugleich funktional und stilvoll gestaltet.

- ****Elektrische Rollläden mit Zentralsteuerung:****

Diese Rollläden sorgen nicht nur für Sicherheit und Privatsphäre, sondern können auch bequem per Zentralsteuerung bedient werden.

- ****LAN-Anschlüsse in allen Zimmern:****

Für eine optimale Internetverbindung sind in allen Zimmern LAN-Anschlüsse vorhanden, was flexibles Arbeiten und Streaming ermöglicht.

- ****Überdachte Terrasse:****

Die überdachte Terrasse (24m²) bietet einen geschützten Außenbereich, ideal für gesellige Zusammenkünfte, unabhängig von Wetterbedingungen.

- ****Fußbodenheizung:****

Die Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus und bietet zusätzlichen Komfort.

- ****Wärmepumpe:****

Die umweltfreundliche Wärmepumpe gewährleistet eine effiziente Beheizung und Kühlung des Hauses und trägt zur Nachhaltigkeit bei.

- ****Gartenbewässerung:****

Ein Gartenbewässerungssystem sorgt dafür, dass Ihr Garten stets optimal versorgt ist, ohne dass Sie sich um die Bewässerung kümmern müssen. Das Grundstück ist komplett eingezäunt.

- ****Lüftungsanlage:****

Die moderne Lüftungsanlage sorgt für ein optimales Raumklima und verbessert die Luftqualität im gesamten Haus.

- ****TV-Anschlüsse in allen Zimmern:****

Für beste Unterhaltungsmöglichkeiten sind in allen Zimmern TV-Anschlüsse vorhanden.

- ****Glasfaser-Vorbereitung:****

Das Haus ist bereits auf die Anbindung an das Glasfasernetz vorbereitet, was eine zukunftssichere Internetverbindung ermöglicht.

****Gäste-WC****

im Gäste-WC Kann bei bedarf eine kleine Infrarotsauna installiert werden .

Dieses Haus bietet durch seine umfangreiche Ausstattung eine perfekte Kombination aus modernem Lebensstil und hoher Energieeffizienz. Es ist ideal für Familien sowie für alle, die Wert auf Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

1. Das Haus wird ohne Makler verkauft, das heißt hier sparen sie sich die Makler kosten
2. Das Haus generiert mit den jetzigen Mietern eine Kaltmiete von 1600€ im Monat
Nebenkosten sind 150€
3. Energieausweis liegt vor und kann eingesehen werden bei bedarf
4. Großer Vorteil der Immobilie keine Sanierungspflicht beim Bestandskauf
5. Alle Küchengeräte haben noch Garantie bis 2026

Lage

****Lagebeschreibung des Hauses****

Das Haus befindet sich in einer erstklassigen Lage, die sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Anbindung an wichtige Einrichtungen und Verkehrsanbindungen bietet.

****Arbeitsplatzanbindung:****

In nur 15 Minuten erreichen Sie die Airbus-Niederlassung in Manching.

****Öffentliche Verkehrsanbindung:****

Der Bahnhof ist nur fünf Minuten zu Fuß entfernt. Dies ermöglicht eine bequeme Anreise zu weiteren Zielen und eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

****Gesundheitsversorgung:****

Ebenfalls in fünf Minuten zu Fuß erreichbar, befindet sich eine Arztpraxis, die eine schnelle medizinische Versorgung garantiert.

****Einkaufsmöglichkeiten:****

Für Ihre täglichen Besorgungen benötigen Sie lediglich fünf Minuten zu Fuß, um die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten zu erreichen, was den Alltag erheblich erleichtert.

****Anbindung zur Industrie:****

Audi in Ingolstadt ist in nur 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Lage auch für Mitarbeiter dieses Unternehmens attraktiv macht.

Zusammengefasst bietet die Lage des Hauses eine perfekte Kombination aus Komfort, Erreichbarkeit und Lebensqualität, ideal für Familien und Berufstätige gleichermaßen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	26,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Flur mit Gardrobe

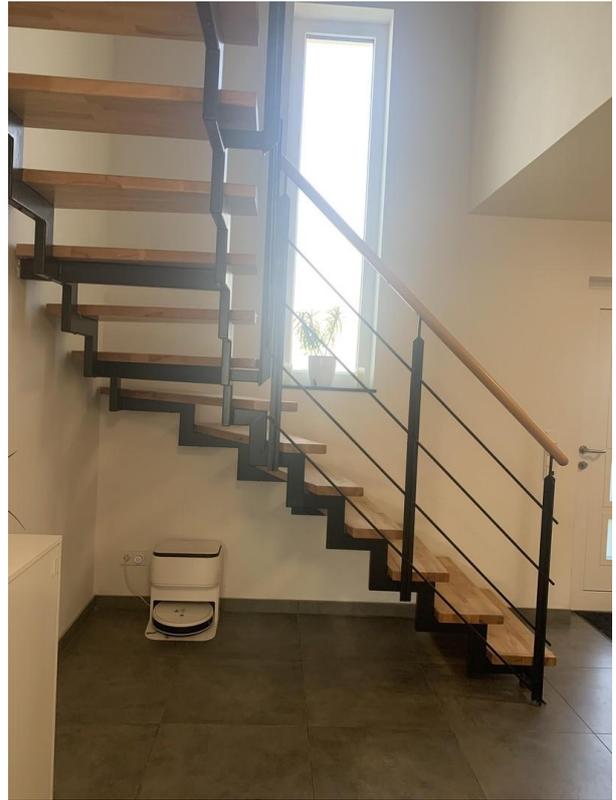


Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste Wc

Exposé - Galerie



Gäste Wc



HWR

Exposé - Galerie



PV-Speicher mit 10kwh



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad

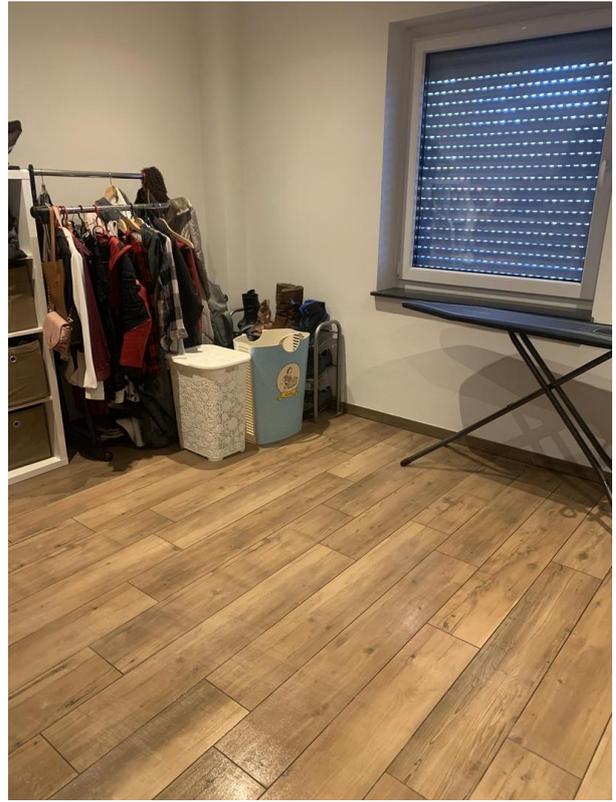


Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



Bad



Zimmer 1

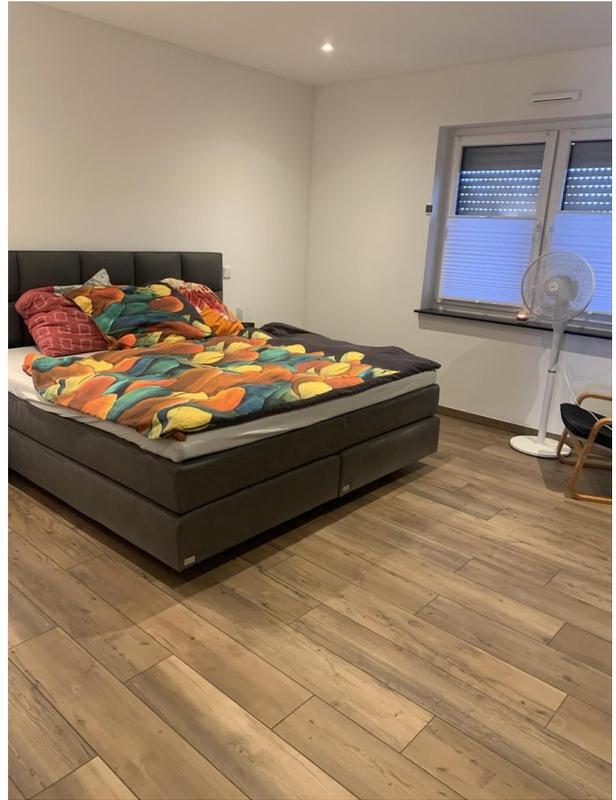


Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer2



Zimmer 3



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Flur OG



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Eingang



Garten

Exposé - Galerie

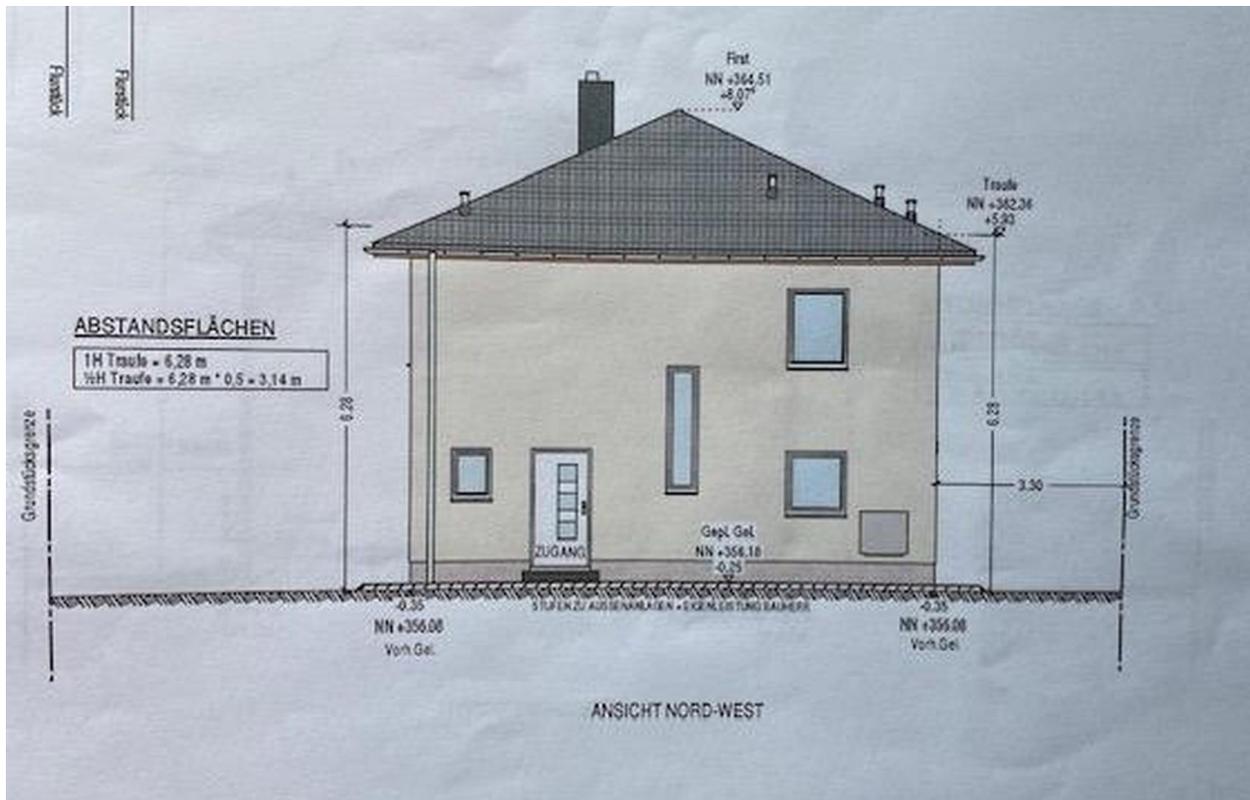
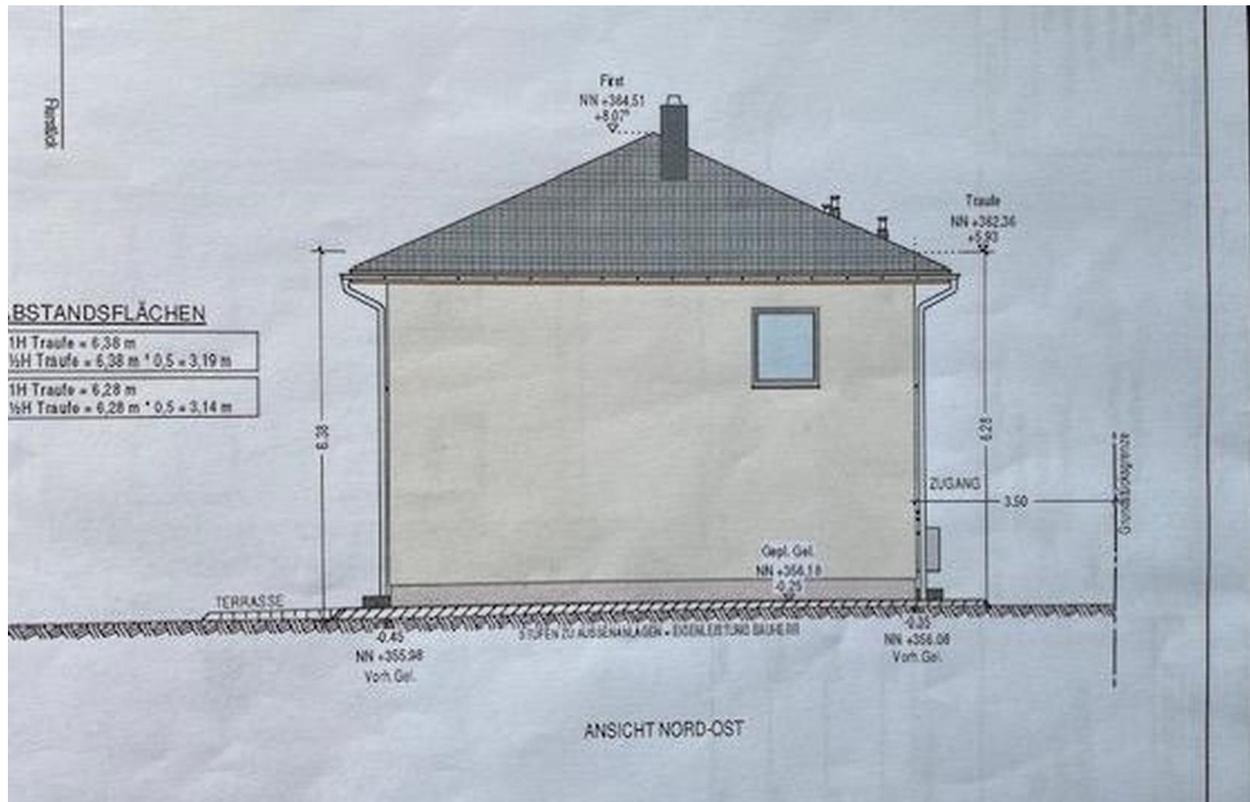


Garten mit Terasse

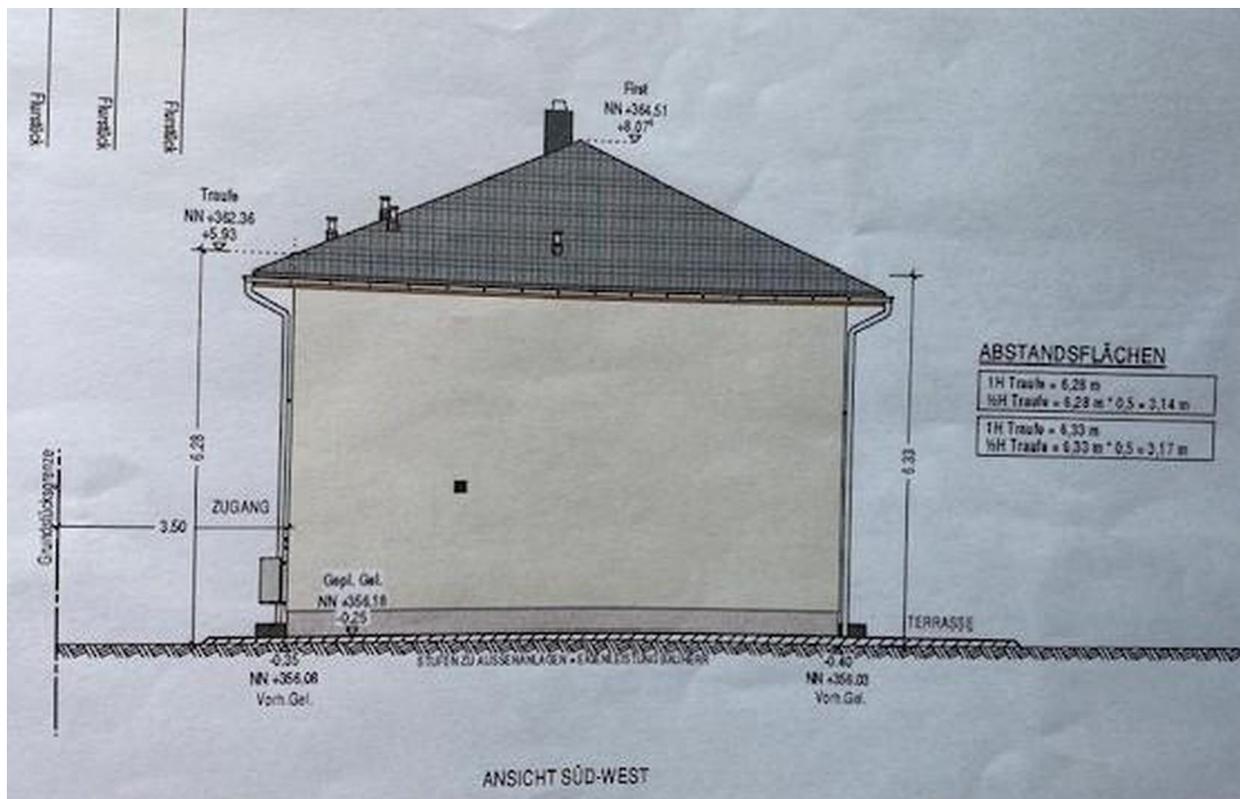
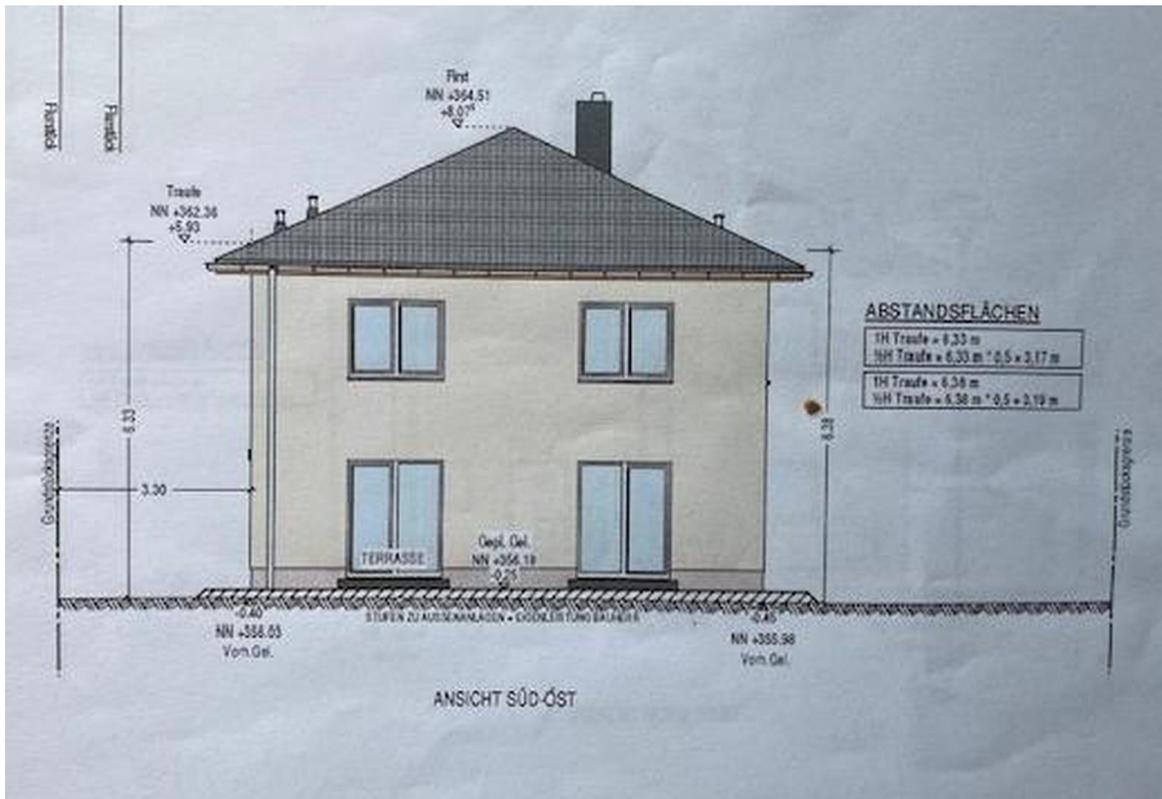


Einfahrt

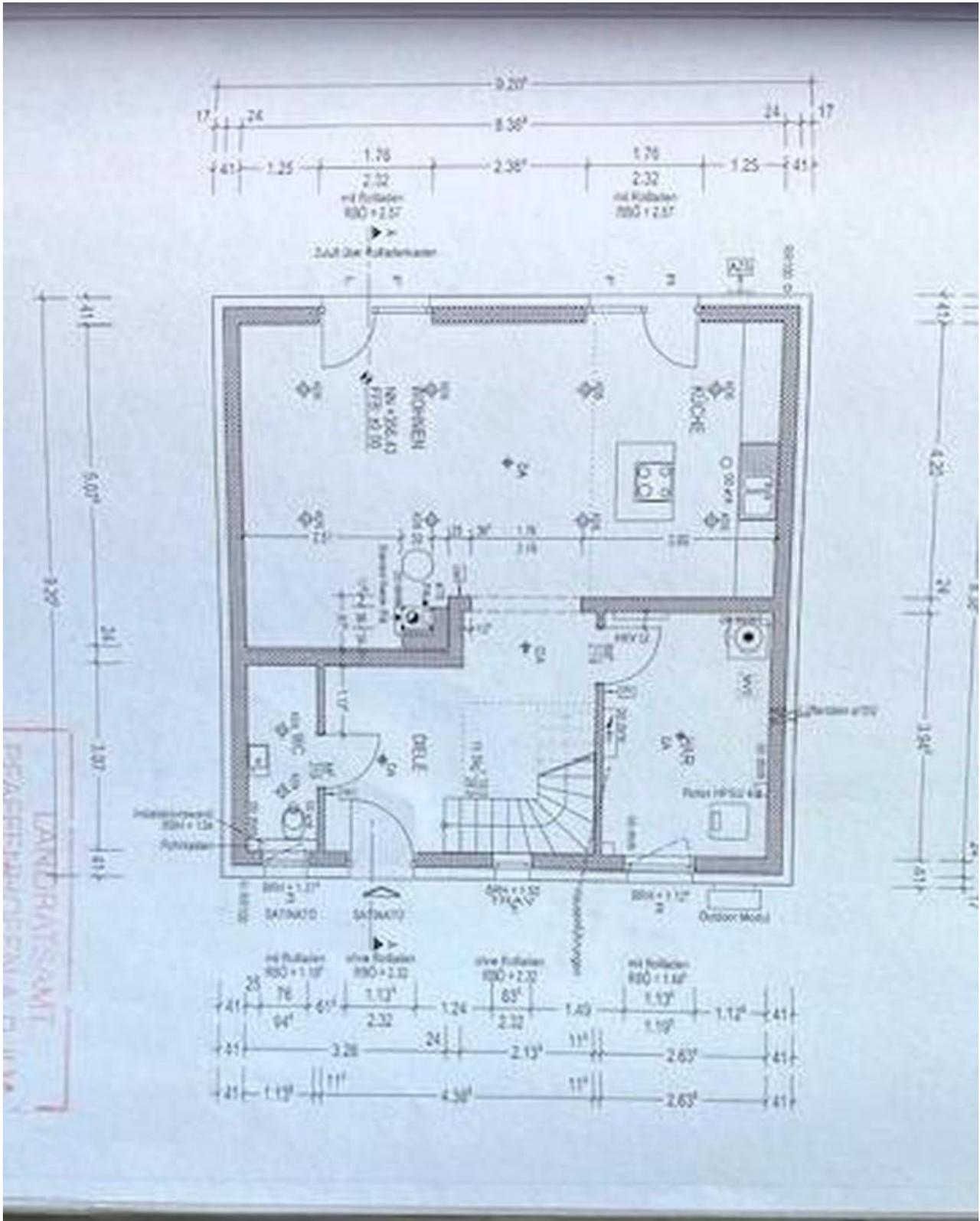
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

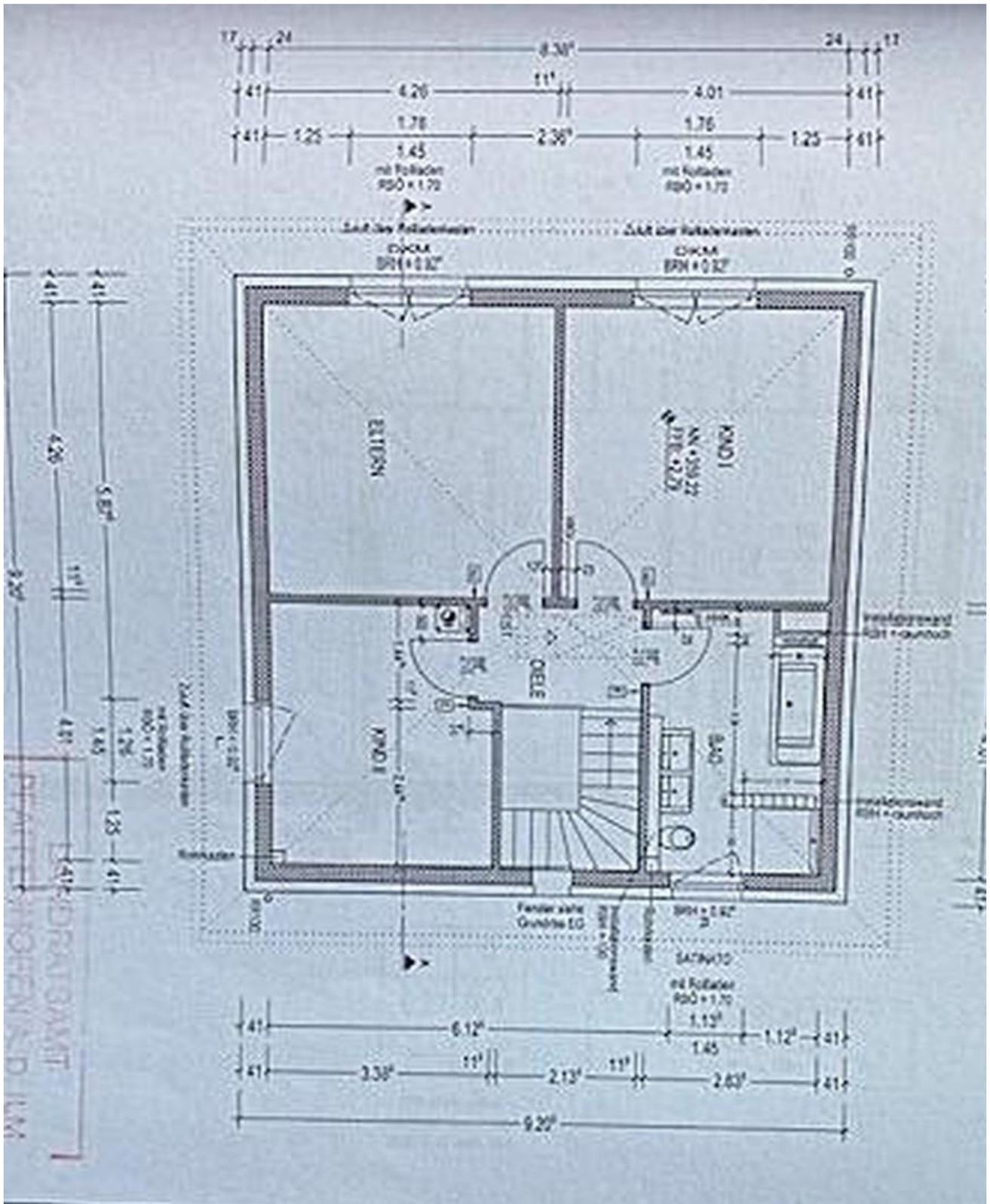


Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG