

# Exposé

## Reihenhaus in Altötting

### Ein wahres Raumwunder - Familienfreundliches Stadthaus in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-320274

### Reihenhaus

Verkauf: **359.000 €**

84503 Altötting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	111,25 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	48,44 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem liebevoll gepflegten Stadthaus aus dem Baujahr 1995 handelt es sich um eine Eigentumswohnung in Form eines schmalen Reihenhauses auf einem Erbpachtgrundstück. Ein eigener Garten und einen Carport-Stellplatz vor der Haustür gehören dazu.

Mit seinen 4 Schlafzimmern und dem offenen Wohn-Essbereich ist es perfekt geeignet für Familien mit (mehreren) Kind(ern). Auch Raum für Home-Office - bspw. auf der Galerie im Treppenhaus - gibt es genug. Zusätzlicher Stauraum im Keller und in den vielen Wandschränken im Treppenhaus sorgt für Entlastung. Der eingewachsene Garten mit Birnbaum und kleiner Wasserfläche als Biotop lädt zum Draußensein und Entspannen ein.

Das Stadthaus ist als Split-Level-Haus konzipiert, d. h. auf jeder „halben“ Treppenhöhe erreicht man ein Teil-Geschoss. Das zentral angeordnete, offene Treppenhaus verbindet alle Räume und alle Ebenen miteinander und ist somit Mittelpunkt des Hauses. Blickbeziehungen zwischen den Halbgeschossen wie etwa zwischen Küche und Wohnbereich vermitteln ein besonderes Raumgefühl.

Der Keller verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und ein zusätzliches Waschbecken. Auf den Gemeinschaftsflächen sind abgeschlossene und überdachte Fahrradstellplätze vorhanden. Neben dem überdachten Carport direkt vor der Haustür gibt es weitere PKW-Stellplätze in direkter Umgebung.

Baurechtlich ist das Haus als Eigentumswohnung einzuordnen und Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 10 Parteien die von einer Hausverwaltung betreut wird.

## Ausstattung

- Stadthaus in Split-Level Bauweise mit 5 Zimmern und 2 Bädern
- Ideal geeignet für Familien mit (mehreren) Kind(ern), Paare, etc.
- eigener Garten mit Terrasse, Birnbaum und kleinem Wasserlauf
- Kellerraum und viele Wandschränke als Stauraum
- hochwertige Einbauküche (aus 2018) mit Elektrogeräten und Natursteinarbeitsplatte inklusive
- hochwertige Parkettböden (2015-2018 verlegt) in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Küche
- Carportstellplatz vor der Tür
- überdachte und abgeschlossene Fahrradstellplätze
- Erbpachtgrundstück (Restlaufzeit 70 Jahre)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Klären Sie bitte im Vorfeld mit Ihrem Finanzierungspartner eine evtl. notwendige Finanzierung ab und lassen Sie sich ggf. eine Finanzierungsbestätigung geben.

Bei ernsthaftem Interesse kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und / oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins unter Angabe Ihrer vollständigen Daten wie Name, Anschrift, Telefonnummer. Privatverkauf ohne Maklergebühren.

## Lage

Die Kreisstadt Altötting liegt im schönen Alpenvorland. München und Salzburg sind in kurzer Zeit erreichbar, ebenso die Berge und die Seen des Alpenvorlandes.

Das Haus liegt zentral an Rande des Stadtkerns von Altötting und dennoch ruhig am Anfang einer verkehrsberuhigten Sackgasse mit Anwohnerverkehr. Die Siedlung ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern für Familien und verfügt über entsprechendes Angebot wie Spiel- und Bolzplatz etc.

Die Vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie ein großes Angebot an Fach- und Hausärzten, eine moderne Klinik, ein Freibad und diverse Sport- und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten zu erreichen, teils sogar fußläufig. Schulen (Grundschule, weiterführende Schulen) und Kindergärten sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Der Altöttinger Bahnhof mit Anschluss über Mühldorf nach München und die Autobahn A 94 (München-Passau) zeichnen die gute Verkehrsanbindung aus.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,89 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche und Essplatz

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Treppenhaus



Bad 1 mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Garten mit Birnbaum



# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten und Wasserfläche

# Exposé - Galerie

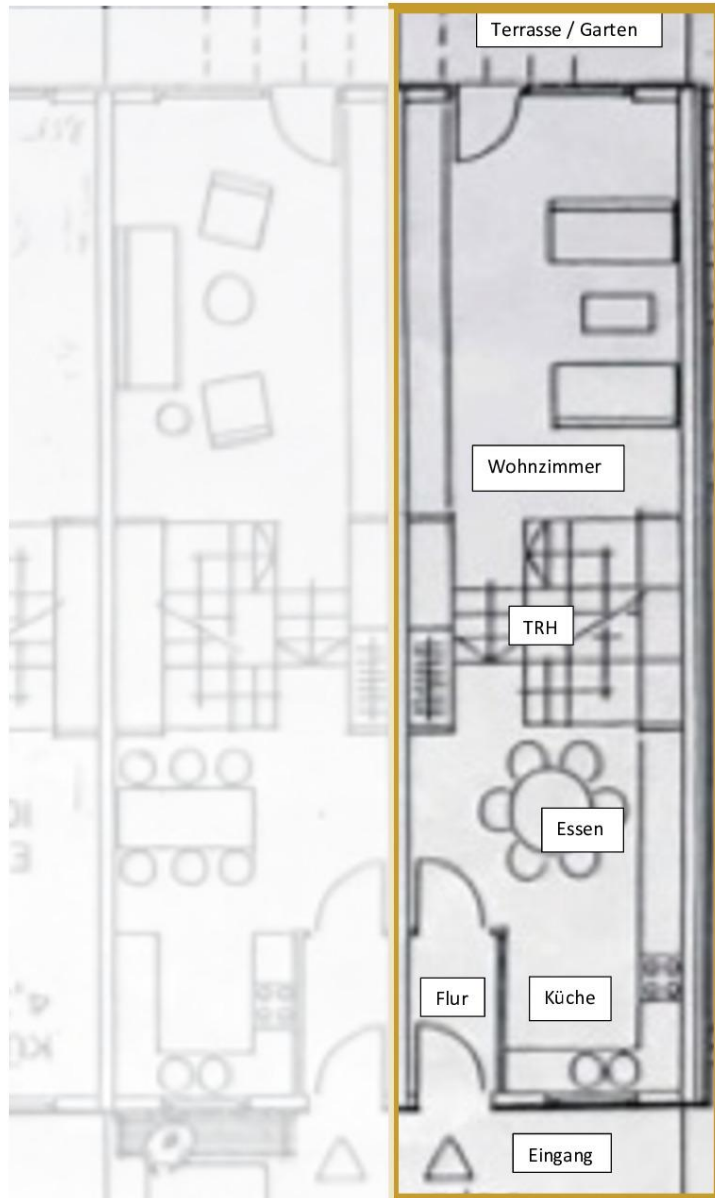


Carport

# Exposé - Grundrisse

17

## Grundrisse

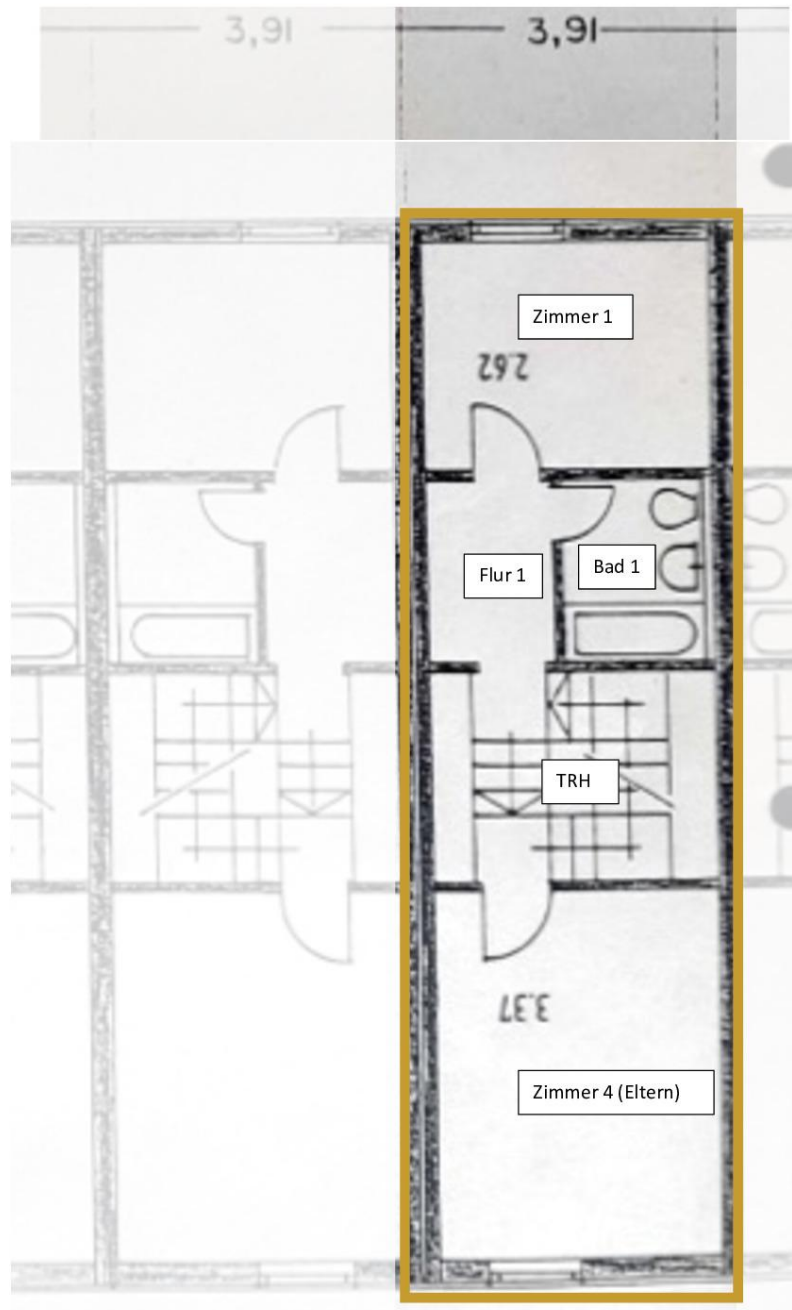


Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)

17

# Exposé - Grundrisse

18

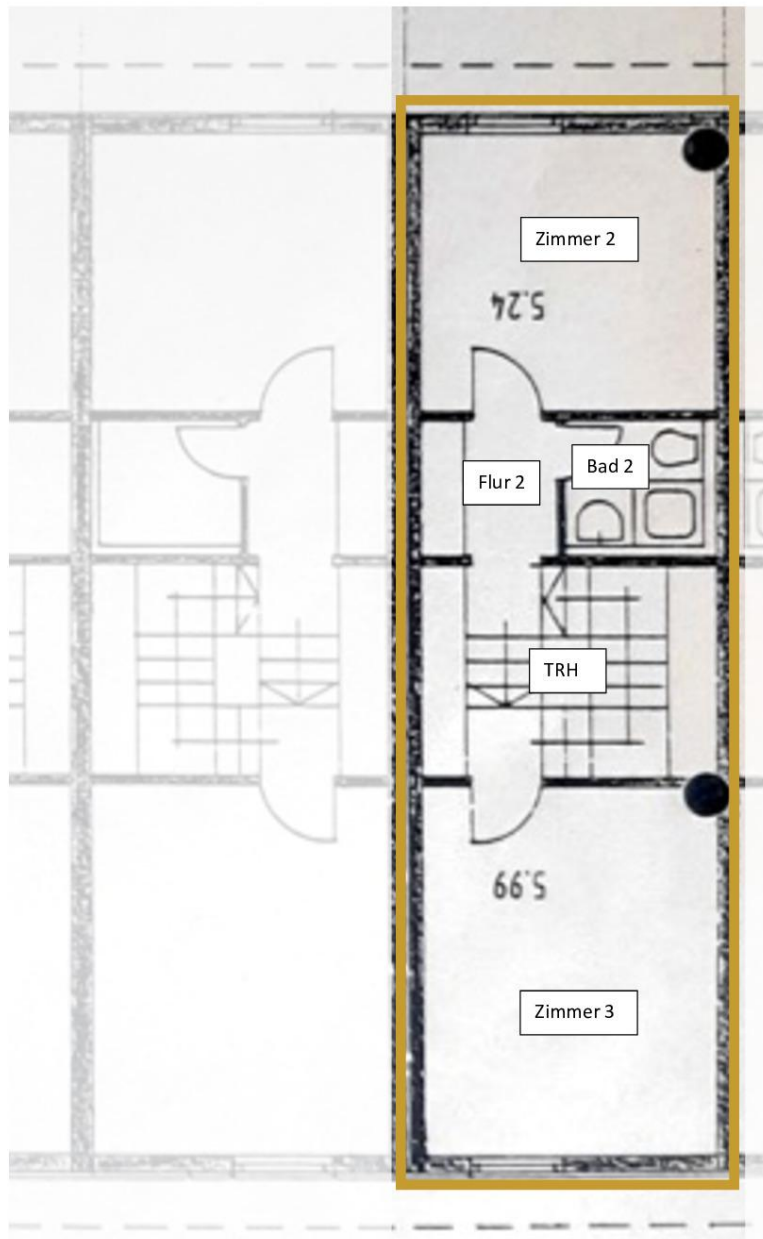


Grundriss 1. Obergeschoss (ohne Maßstab)

18

# Exposé - Grundrisse

19



Grundriss 2. OG (ohne Maßstab)

19

# Exposé - Grundrisse

