

# Exposé

## Einfamilienhaus in Griesbach

### Wunderbares Einfamilienhaus mit Pool und traumhaften Garten



Objekt-Nr. **OM-321875**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Robert

94419 Griesbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	980,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	435,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus!

Dieses charmante Einfamilienhaus besticht durch seine einzigartige Lage in einer ruhigen Wohngegend (Tempo 30 Anliegerstraße) und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort und Eleganz. Das Highlight dieses Anwesens ist der Innenpool mit direktem Zugang zur großen überdachten Terrasse mit wunderschönem Blick auf den top gepflegten Garten, der zum gemütlichen Beisammensein einlädt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchfluteter offener Wohn-, Ess-, Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Das moderne Bad mit freistehender Wanne, Doppelwaschtisch und großzügiger Dusche, sowie ein neues separates Gäste-WC im Eingangsbereich befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss, das mit Fußbodenheizung und Heizkörpern beheizt werden kann. Die Fenster wurden 2020 mit Dreifachverglasung erneuert.

Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafräume, WC, 2 großzügige Balkone und große Fensterflächen, die ebenfalls 2020 mit Dreifachverglasung ausgestattet wurden.

Für eine eventuelle Teilung der Wohnfläche in zwei Wohneinheiten sind Wasser und Abflussrohre für eine zusätzliche Küche und Bad vorhanden.

Das Haus und die Doppelgarage sind voll unterkellert und bietet Platz für zusätzlichen Wohnraum, Lagerplatz, Hobbywerkstatt und Heizungsraum. Ein Bad mit offener Dusche incl. Waschbecken und ein kleiner Raum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sind vorhanden. Der komplette Kellerbereich ist mit Heizkörpern ausgestattet.

Die großzügige Doppelgarage sowie der Garagenvorplatz, der zusätzlich Parkmöglichkeiten bietet, runden das Anwesen ab.

Mit geringem Aufwand könnte das Wohngebäude auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Eine große Dachfläche ermöglicht die Anbringung einer Solaranlage z.B. als Unterstützung für Pool und Brauchwasser etc.

Dieses Haus ist ein wahres Juwel und wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Willkommen in Griesbach bei Reisbach

Eine idyllische Gemeinde mit einzigartigen Vorteilen

Entdecken Sie Griesbach, ein charmanter und familienfreundlicher Ort, der durch seine Nähe zum BMW-Werk, der Stadt Dingolfing und dem Bayernpark, sowie ihre malerische Umgebung besticht. Mit einer Vielzahl von Vorteilen bietet Griesbach eine ideale Kombination aus Komfort und ländlicher Idylle und gehört zur Gemeinde Reisbach.

1.Nähe zu Großfirmen: Nur 10 km trennen Griesbach von einem der größten BMW-Werke in Deutschland oder 7 km zu Mann & Hummel Filterherstellung für saubere Luft in Marklkofen. Diese günstige Lage eröffnet den Bewohnern vielfältige berufliche Möglichkeiten in einem der führenden Unternehmen der Automobilindustrie. Die kurze Pendeldistanz bietet zudem eine ausgezeichnete Work-Life-Balance und ermöglicht es den Einwohnern, ihre Karriereziele zu verfolgen, ohne auf die ruhige Atmosphäre und die Lebensqualität verzichten zu müssen.

2.Nähe zu Dingolfing: Mit nur 10 km Entfernung zur Stadt Dingolfing profitieren die Bewohner von Griesbach von einem breiten Spektrum an Einkaufs- und

Freizeitmöglichkeiten. Dingolfing bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Schulen und kulturellen Einrichtungen, die das Leben noch komfortabler machen.

3.Ortschaft: Griesbach ist bekannt für seine familienfreundliche Atmosphäre und seine zahlreichen Aktivitäten für Kinder und Familien. Mit gut ausgestatteten Spielplätzen, Sportanlagen und Freizeitmöglichkeiten bietet der Ort ideale Bedingungen für ein aktives und glückliches Familienleben. Darüber hinaus verfügt Griesbach/Reisbach über eine Grund- und Hauptschule, sowie weiterführende Schulen in Dingolfing, die mit dem Schulbus erreichbar sind. Der Kindergarten ist fußläufig erreichbar.

4.Natur und Erholung: Umgeben von malerischen Landschaften und idyllischen Naturgebieten bietet Griesbach zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. Von entspannten Spaziergängen entlang der Flüsse und Wälder bis hin zu Radtouren und Wanderungen. Das neu gestaltete Freibad in der Ortschaft sowie das neu renovierte Freibad am Vilstalsee (3km entfernt) runden das Freizeitangebot ab.

5. Sportaktivitäten: Die Eisstockhalle, 3 Tennisplätze, 2 Fußballplätze sowie der bezahlbare Golfplatz Schlossberg in 5 km Entfernung und die Badeseen am Mossandlweiher tragen zu einem guten Freizeitangebot bei.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

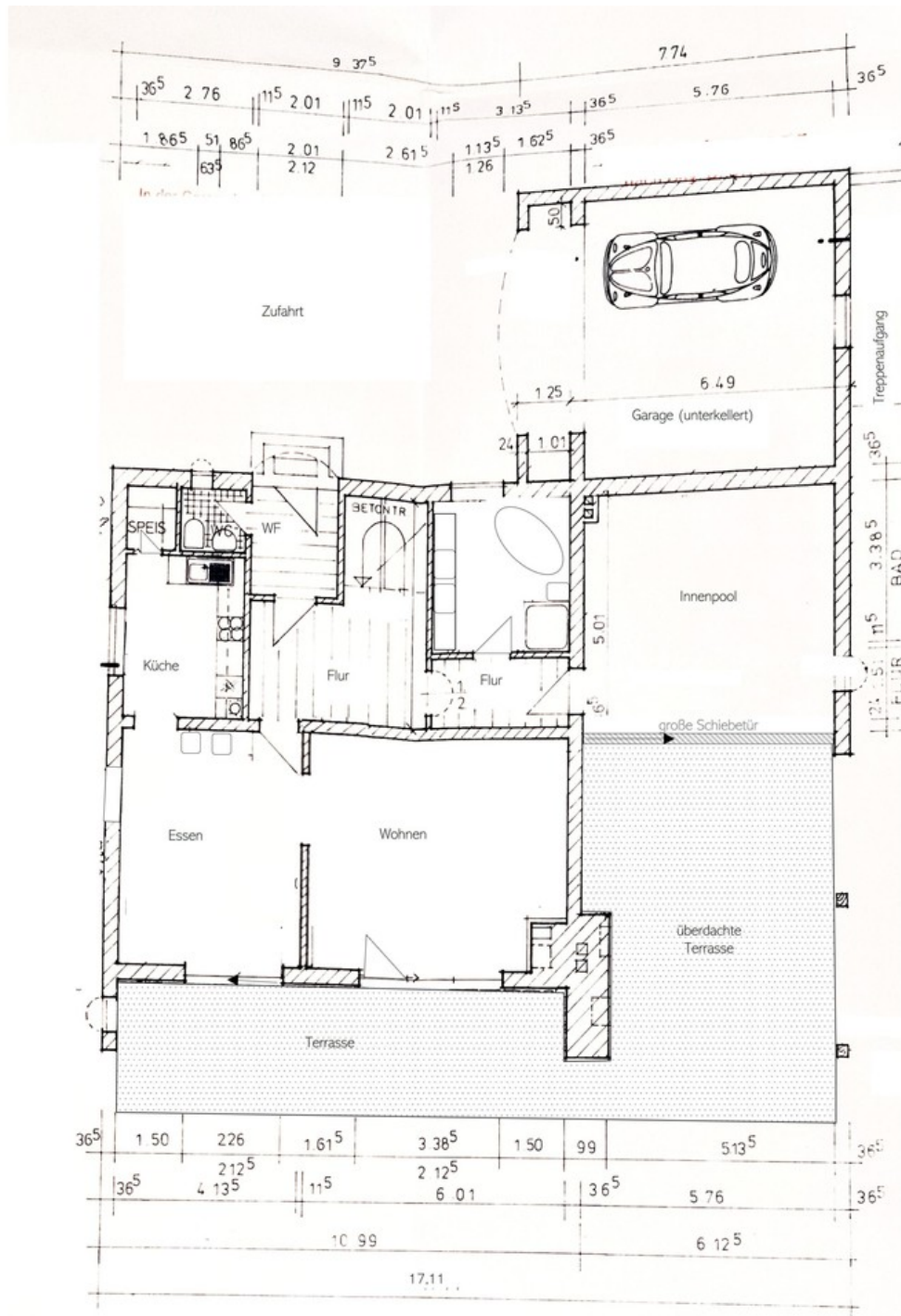


# Exposé - Galerie



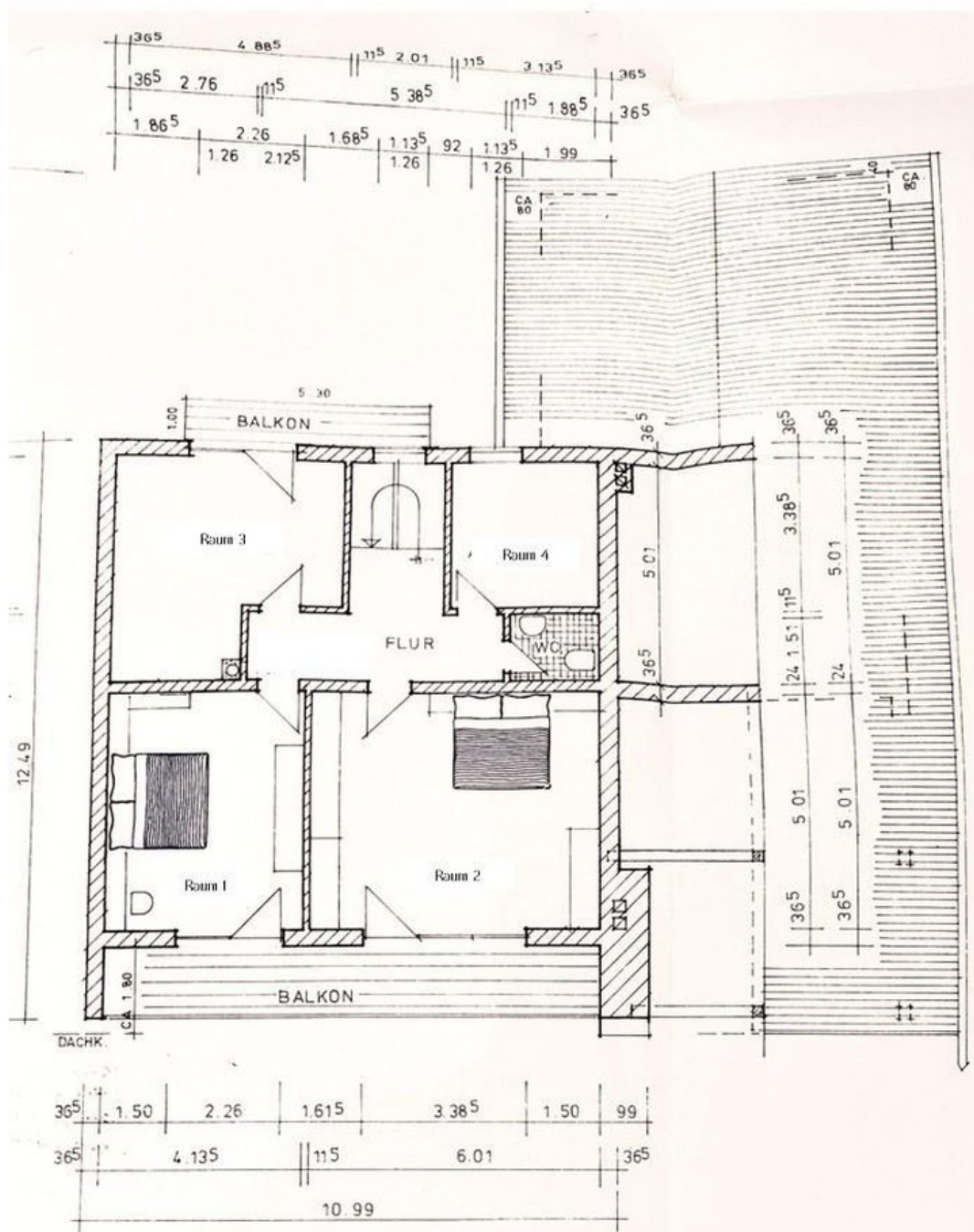


# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

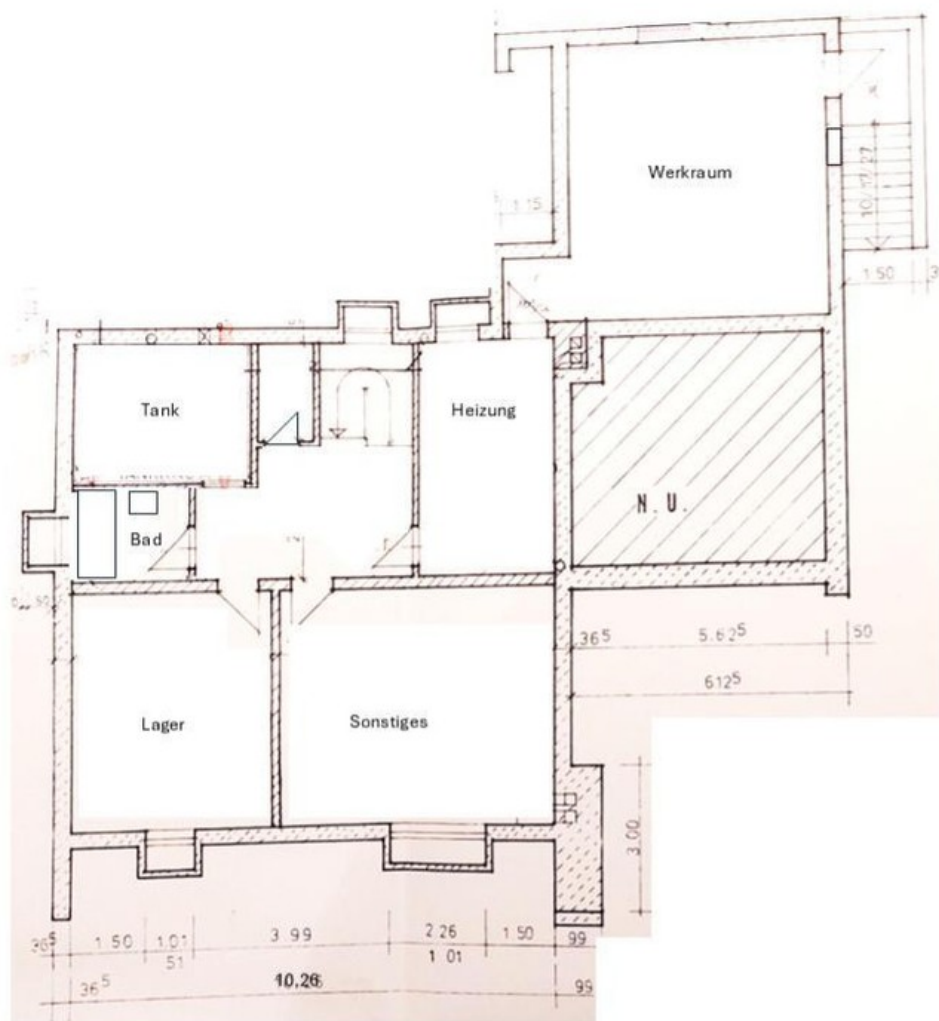


Maßeinheiten nicht überprüft

## DACHGESCHOSS



# Exposé - Grundrisse



## UNTERGESCHOSS