

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Abbach

### Holzhaus (Chiemgauer): Einfamilienhaus mit separater ELW in exklusiver Wohnlage nahe Golfplatz



Objekt-Nr. OM-323618

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:  
Agnes Bollin

93077 Bad Abbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	860,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	223,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus ist vollständig aus Fichtenholz gebaut, KfW55, Ständer-/Vollholzbauweise im EG, Blockbauweise im OG und in der Einliegerwohnung. Es hat ein modernes, offenes Interieur, durch die vielen großzügigen meist bodentiefen Fenster-Elemente ein helles Ambiente und durch die Holzwände und Holzdecken ein gemütliches Wohnklima. Die Einbauküche ist in schlichtem Weiß zeitlos und offen in dem großen Wohn-Essbereich integriert. In der Einliegerwohnung ist eine Landhausküche eingebaut, die übernommen werden kann. In den Wohnräumen liegt Parkett, in den Bädern Fliesen. Die Wände für die Sauna wurden in Blockbauweise errichtet und ins Elternbad integriert. Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe und Fußbodenheizung. Zum Haus gehören eine Fertiggarage mit Automatischem Tor und mit einem starken E-Anschluss für eine Wallbox. Ein PKW-Carport und ein Wohnmobil-Carport sowie weitere Abstellflächen sorgen für viel Platz. Ein Teil des Gartens liegt im Westen, der andere im Osten des Grundstücks. Im Norden wird das Haus von einer städtischen Baumreihe umgeben und geschützt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Im Ort selber befinden sich zwei Kindergärten, ein Hofladen und ein Golfplatz in nächster Nähe im Ortsteil Lengfeld. Die Siedlung ist geprägt durch Einfamilienhäuser. In 3 min erreicht man mit dem Auto den Bahnhof von Bad Abbach. Die Ortsmitte von Bad Abbach mit der Grund- und Mittelschule, Ärzten, Restaurants, Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten befindet sich 4 km entfernt. Die Großstadt Regensburg und die Kreisstadt Kelheim befinden sich 15 km entfernt mit vielen Schulen, der Universität und Krankenhäusern.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Nord-West-Ansicht



# Exposé - Galerie



Nord-Ost-Ansicht



Terrasse im Süden

# Exposé - Galerie



Eingang EFH



Treppe ins OG



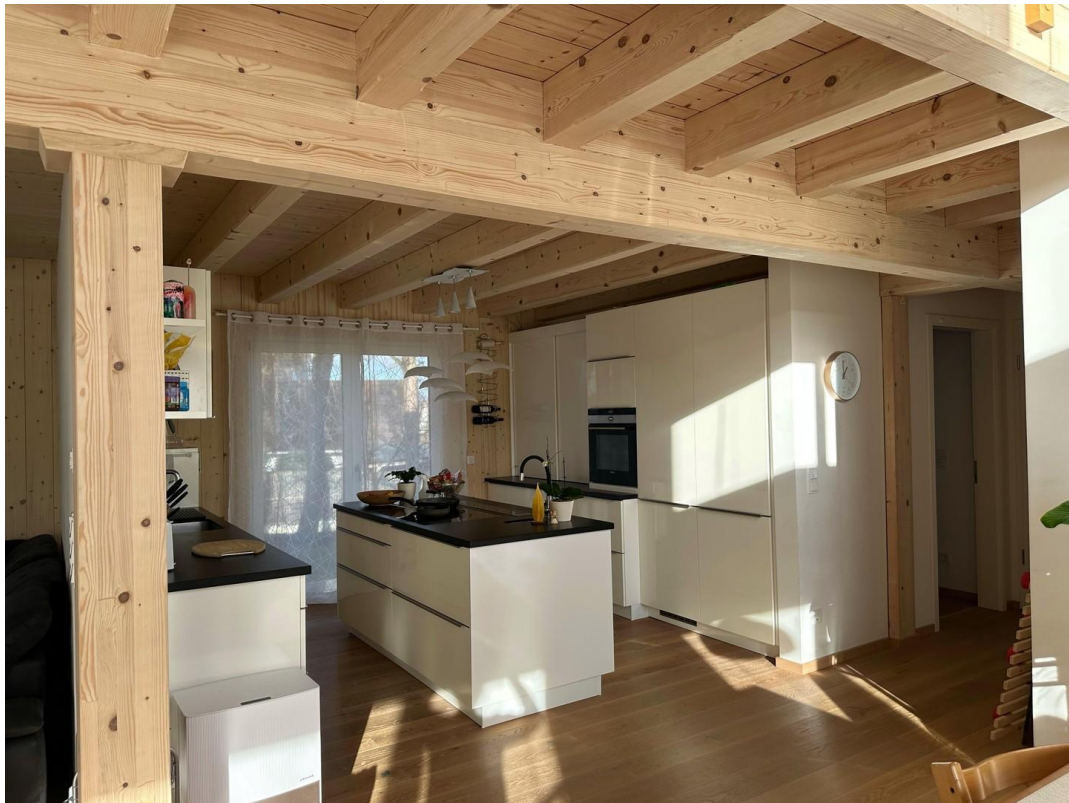
# Exposé - Galerie



Luftraum



Esszimmer / Luftraum



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästebad



Gästebad



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

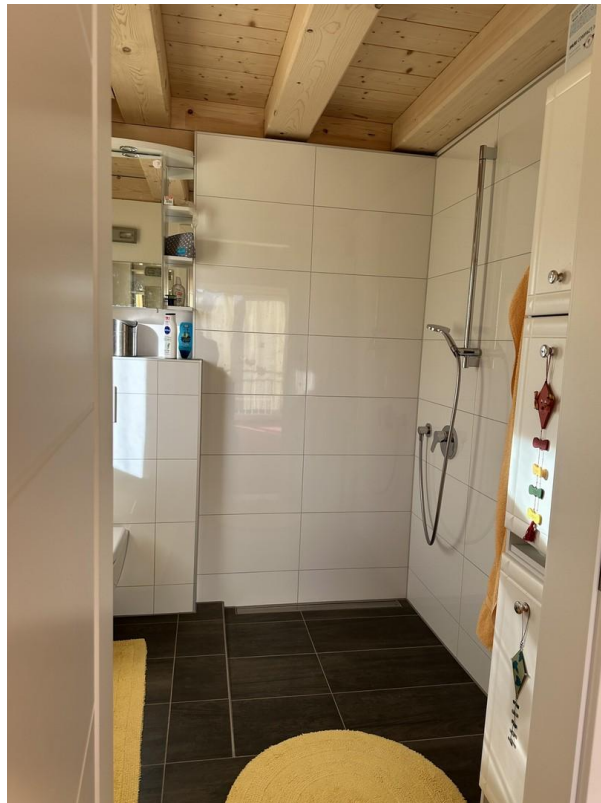


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderbad



Kinderbad



# Exposé - Galerie



Büro



Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Elternbad

# Exposé - Galerie



WC im Elternbad



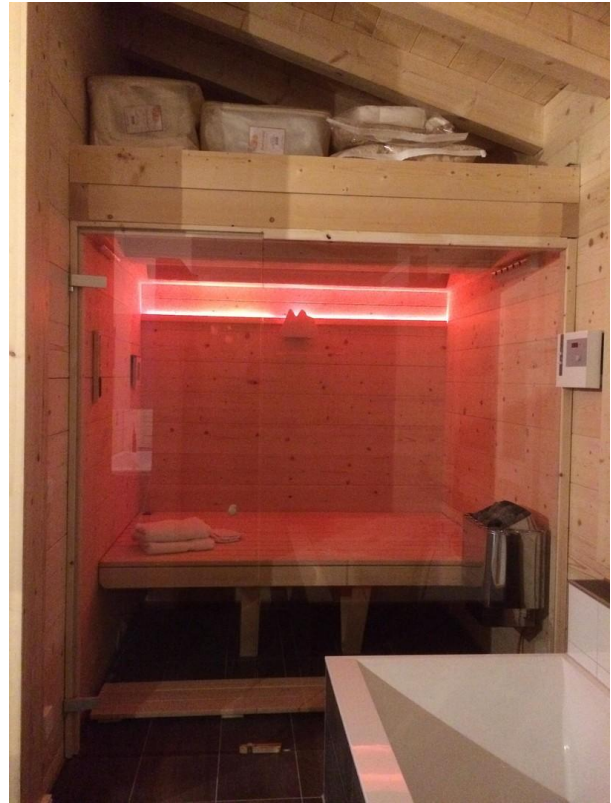
Elternbad



# Exposé - Galerie



Sauna im Elternbad



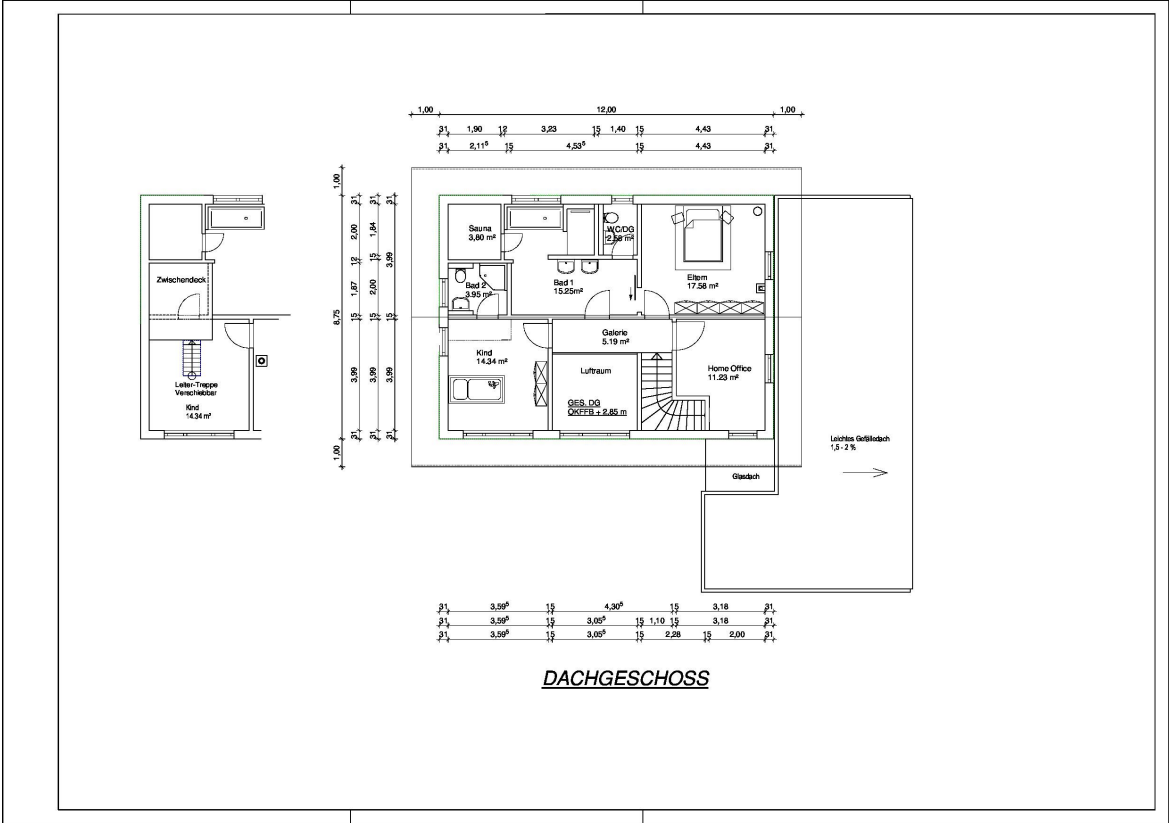
Sauna im Elternbad



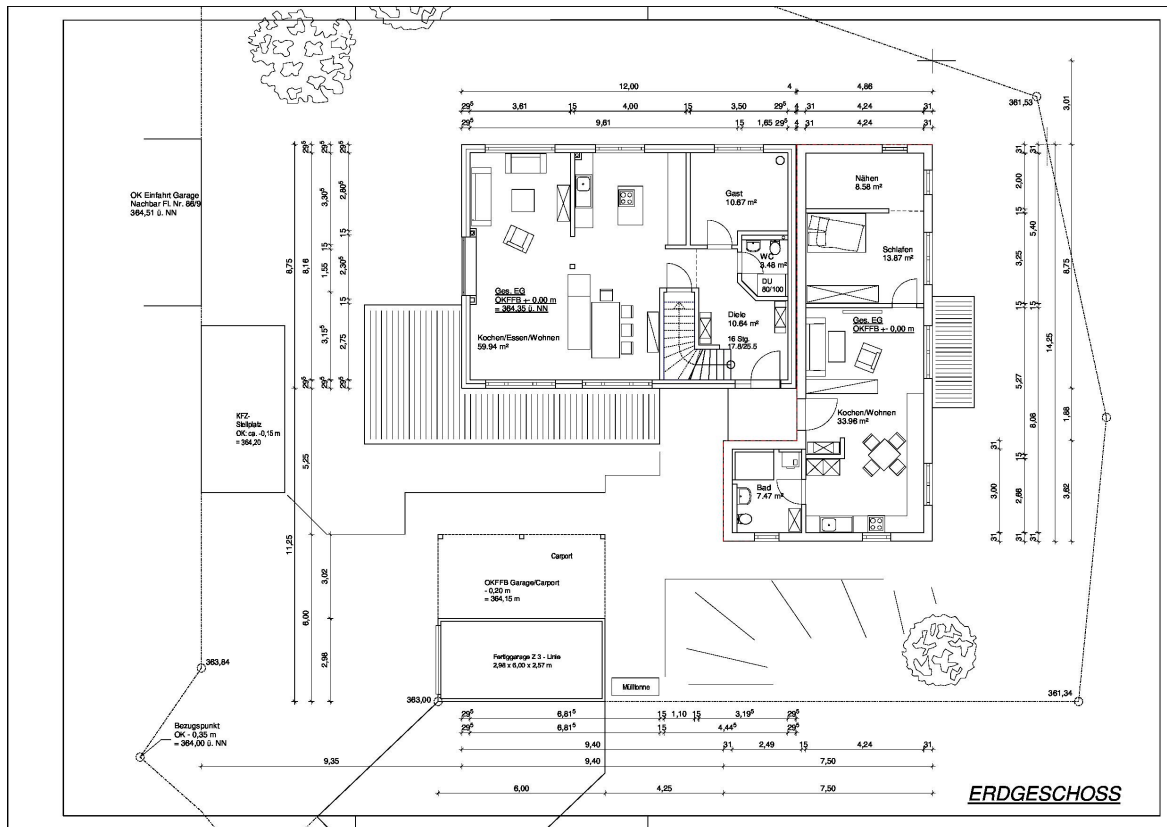
Einliegerwohnung und Keller



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

