

Exposé

Einfamilienhaus in Bruckberg

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Bruckberg/Gündlkofen



Objekt-Nr. OM-324018

Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Hauptstraße 50
84079 Bruckberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1929	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.094,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	195,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	107,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit einem unverbaubaren Ausblick befindet sich dieses große und gepflegte Anwesen in einer ansprechenden ländlichen Umgebung.

Ideal für Künstler, Handwerker, Musiker, Tierliebhaber - viel Platz ohne Nachbarn zu stören!

Das ca. 1.094 m² große Grundstück bietet reichlich Platz für die ganze Familie. Hier können Sie durch eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten Ihren Ideen freien Lauf lassen. Mit einer Wohnfläche von ca. 195 m², 5 bis 7 Zimmern, und dem großen und gepflegten Garten mit es sehr viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Die großzügige Grundstücksfläche bietet gerade für die Haustierhaltung sehr viel Potential. So befindet sich bereits ein Hühnerstall auf dem Grundstück.

Das Einfamilienhaus wurde 1929 in Ziegelbauweise erbaut und 2012 komplett kernsaniert, dabei mit viel Liebe zum Detail modernisiert und auf den aktuellen Stand gebracht. Das Haus verfügt über eine Solaranlage für Warmwasser und eine eigene Wasserenthärtungsanlage. Ebenso wurde eine 10 cm dicke Isolierung angebracht.

Es bietet unter anderem eine schöne und große gepflasterte und komplett überdachte Terrasse, einen kleinen eingebauten Pool sowie eine gemütliche Grillecke.

Das Highlight ist das voll ausgestattete Badezimmer, mit großer Dusche, separater Badewanne, zwei Waschbecken sowie einem Saunabereich im Erdgeschoss. Somit sind dem Wellnessvergnügen keine Grenzen gesetzt. Dieses Vergnügen setzt sich in der Küche mit allen notwendigen Einbaugeräten fort (Der große abgebildete Side-by-Side-Kühschrank ist nicht inbegriffen). Überall im Haus finden sich kreative Natursteinapplikationen. Das Obergeschoss bietet mit den offengelegten Holzbalken eine tolle Atmosphäre. Dieses Haus hat Charakter.

Im Erdgeschoss erreichen Sie durch die großzügige Diele den großen offenen Wohnbereich. Das Wohnzimmer mit Kamin ist eine kleine Oase, so dass auch kalte Winterabende zu einem kuscheligen Highlight werden. Kleine Stufen und Podeste im Wohnraum geben diesem Haus einen einzigartigen Charakter.

Im Obergeschoss befinden sich 4 große Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Das Ankleidezimmer, welches an das große Schlafzimmer grenzt, steht Ihnen hier zur Verfügung sowie 2 weitere Zimmer die als Kinderzimmer, Jugendzimmer oder Büro für Ihr Home-Office genutzt werden können.

Die beiden Zimmer im ausgebaute Dachgeschoss, welche über eine Holzterasse mit Falltüre erreicht werden, bieten Jugendlichen einen coolen Rückzugsort.

Auf der Terrasse lässt sich nahezu den ganzen Tag die Sonne genießen und ein Sprung ins kühle Nass macht das Sonnenbaden noch angenehmer. Der Pool ist eine perfekte Ergänzung zur im Haus liegenden Sauna.

Zwei große Garagen und zwei Carports bieten viel Platz für Ihren Fuhrpark, ebenso ist in der Garage eine Grube vorhanden, welche über unter der Garage befindliche Räume (ideal als Werkstatt nutzbar) betreten werden kann - ein Segen für Autoschrauber. Weitere Nebengebäude und nutzbare Räume bieten vor allem der Kreativität oder dem Handwerk jede Menge Spielraum. Im Pavillon im Garten können Sie Ihrer Kreativität beim Malen oder Töpfern freien Lauf lassen, oder gemütliche Grillabende mit Freunden verbringen. Durch die Alleinlage ohne angrenzende Nachbarn können Sie auf diesem einmaligen Anwesen Feste feiern, laut Musik hören oder auch selber Instrumente spielen, Grillen, Handwerken, Basteln und Bauen, ohne Nachbarn zu stören.

Diese Immobilie ist wie gemacht für Hobby und Ihre freie Entfaltung, Gestaltung und Kreativität.

Ausstattung

- Baujahr 1929, 2012 komplett kernsaniert
- Kamin im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, sonst Zentralheizung

- ansprechender Grundriss
- helle Zimmer durch Fenster in jedem Raum
- komplett eingerichtete EBK mit Kochinsel
- gehobene Ausstattung
- Fenster 3-fach verglast
- Glasfaser-Internet verfügbar, derzeit über M-Net Surf&Fon-Fiber 600 Regio
- Laminat-, und Fliesenböden in allen Wohnräumen
- 2 moderne Bäder
- 1 große Terrasse
- herrlich großer Garten der keine Wünsche offenlässt
- 2 Garagen, zusätzlich 2 Carport-Stellplätze
- Energieträger Flüssiggas - 2000l Gastank
- Energieverbrauchskennwert 60,0 kWh/(m²*a), Energieeffizienzklasse B

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und sonstige medizinische Einrichtung sind zahlreich in der Gemeinde Bruckberg vorhanden. Ebenso gibt es ein vielfältiges Bildungsangebot und zahlreiche hervorragende gastronomische Angebote, wie der in nur 7 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichende Biergarten Ellermühle.

Die Gemeinde bietet einen hohen Freizeitwert und Erholungswert durch das große Angebot in Sport- und Freizeitparks.

Der Bahnhof Gündlkofen befindet sich direkt vor der Tür und man erreicht z.B. Freising in ca. 22 Minuten oder München

in ca. 30 Minuten. Den Flughafen München erreicht man in ca. 25 Minuten mit dem Auto, ebenso fährt der RE33 direkt zum Flughafen. Der Bahnhof Gündlkofen wird in Zukunft von der Münchner S-Bahn angefahren werden, was eine perfekte Anbindung in die Metropole München und nach Landshut ermöglicht. Die vorbereitenden Bauarbeiten am S-Bahnhof Gündlkofen wurden hierzu bereits dieses Jahr abgeschlossen. Durch die Nähe zur Autobahn gelangt man sehr schnell in alle Richtungen.

Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken, Schulen, Kinderkrippen und Kindergärten sind

natürlich ebenfalls im näheren Umkreis vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



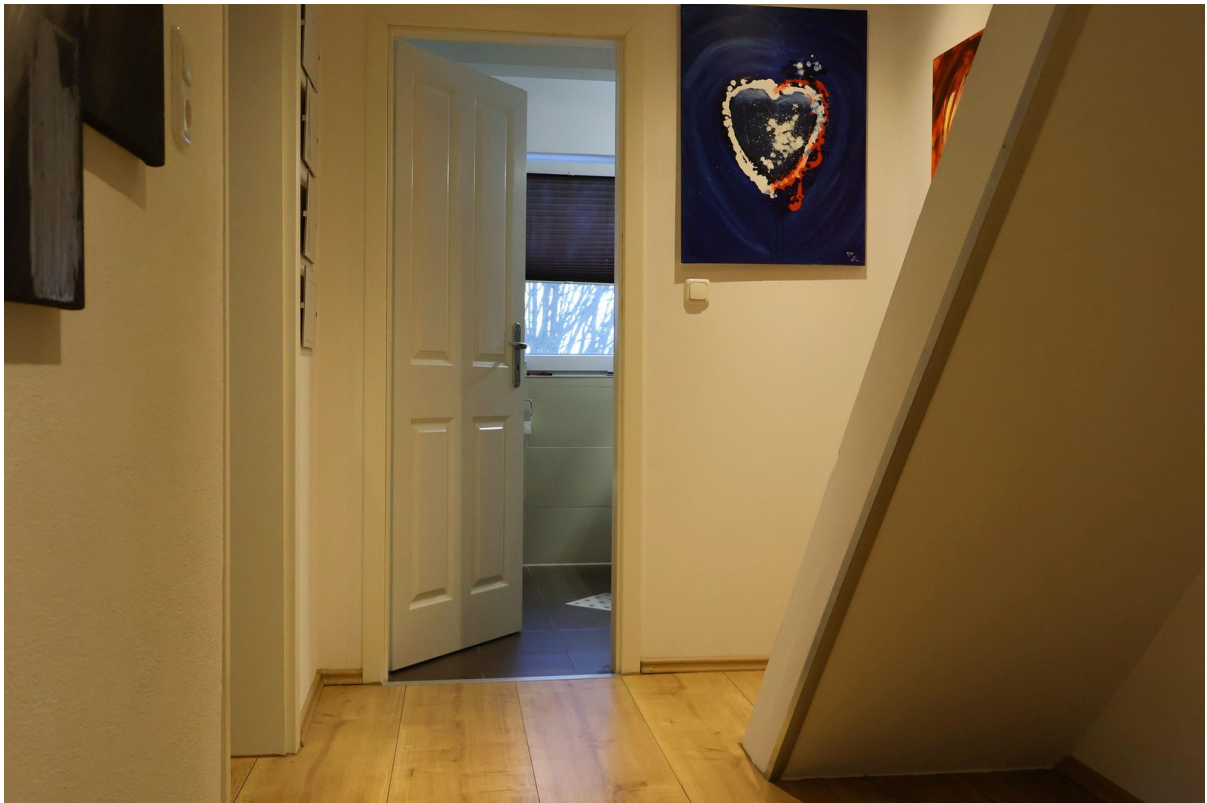
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



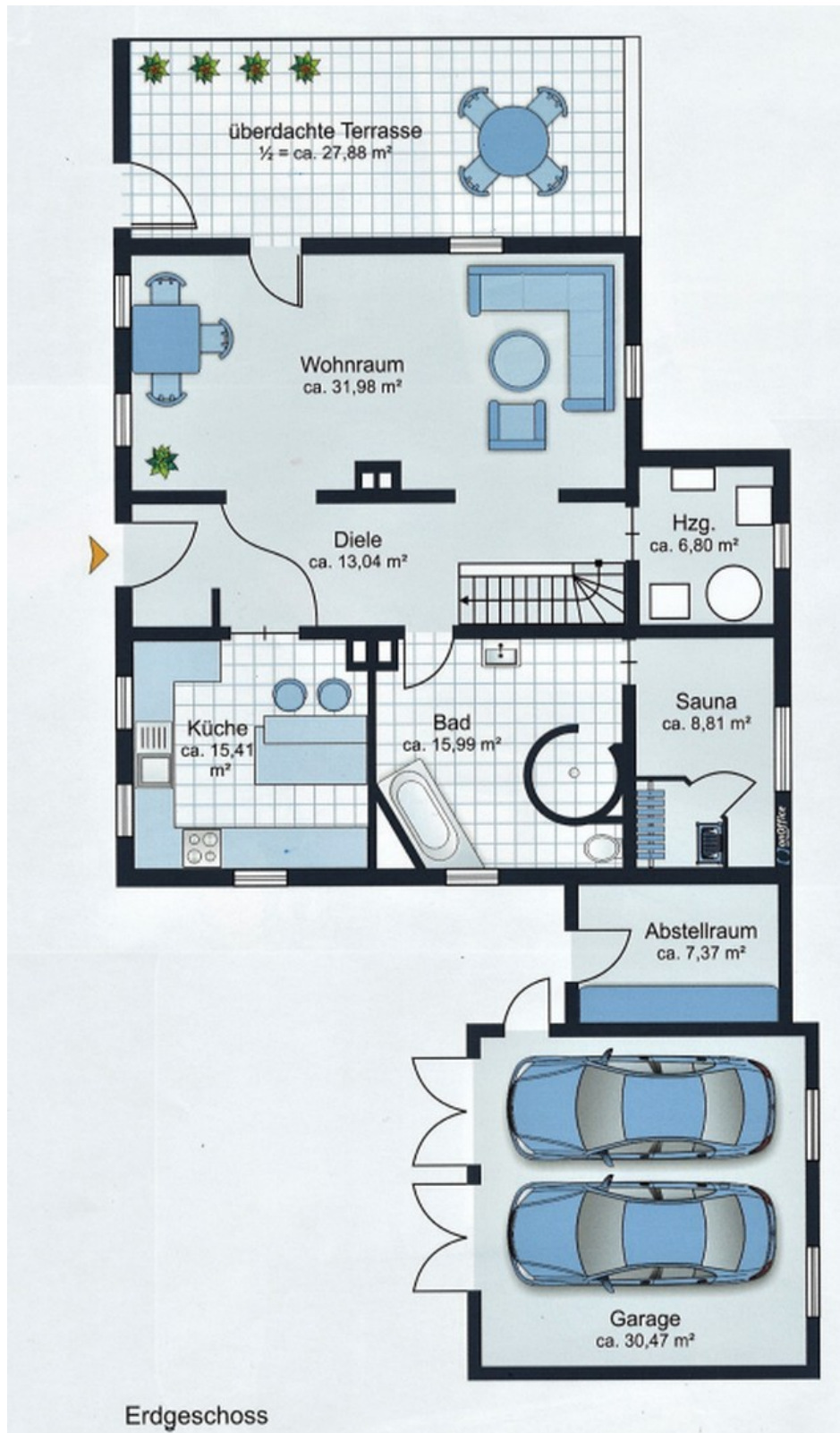
Exposé - Galerie



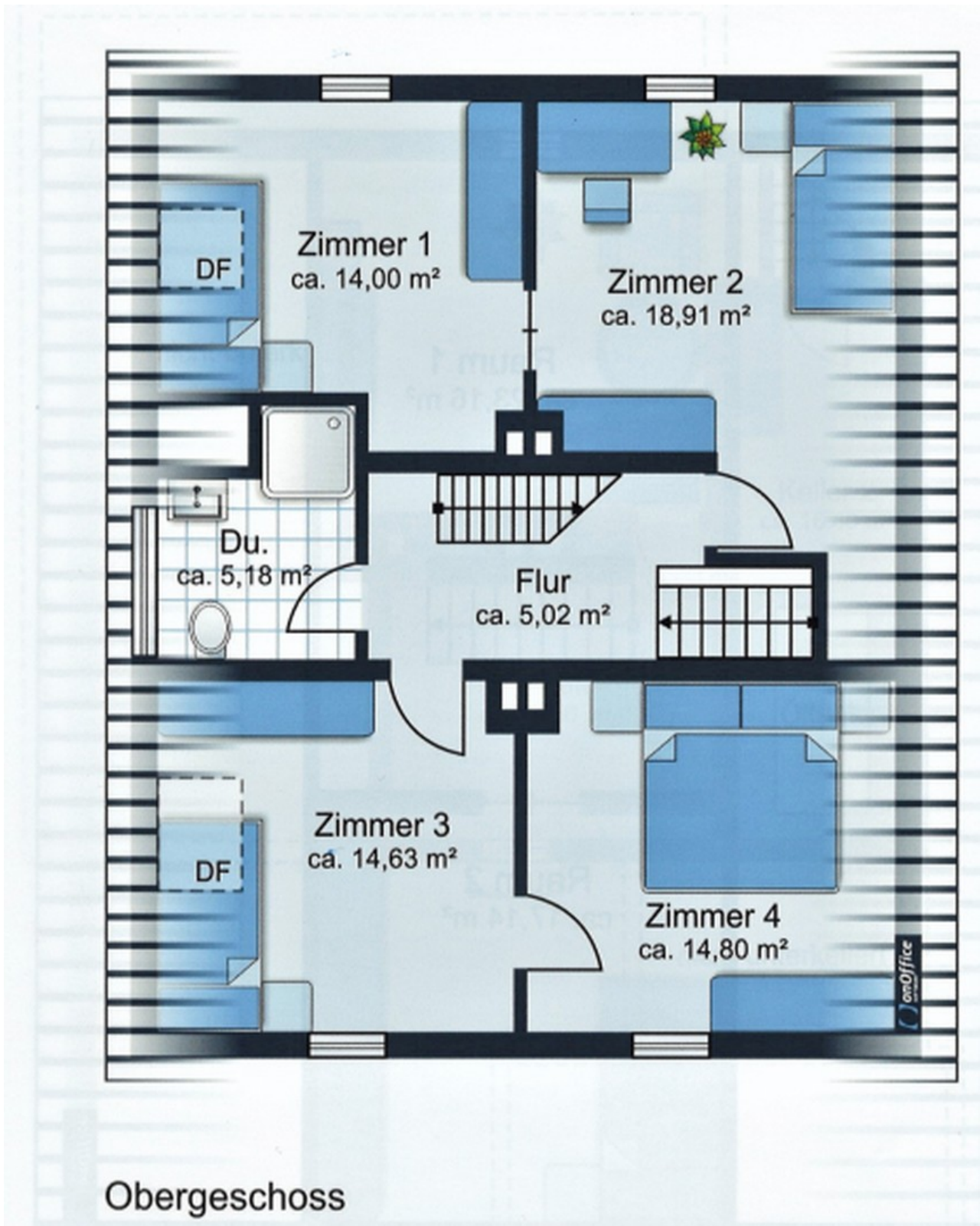
Exposé - Galerie



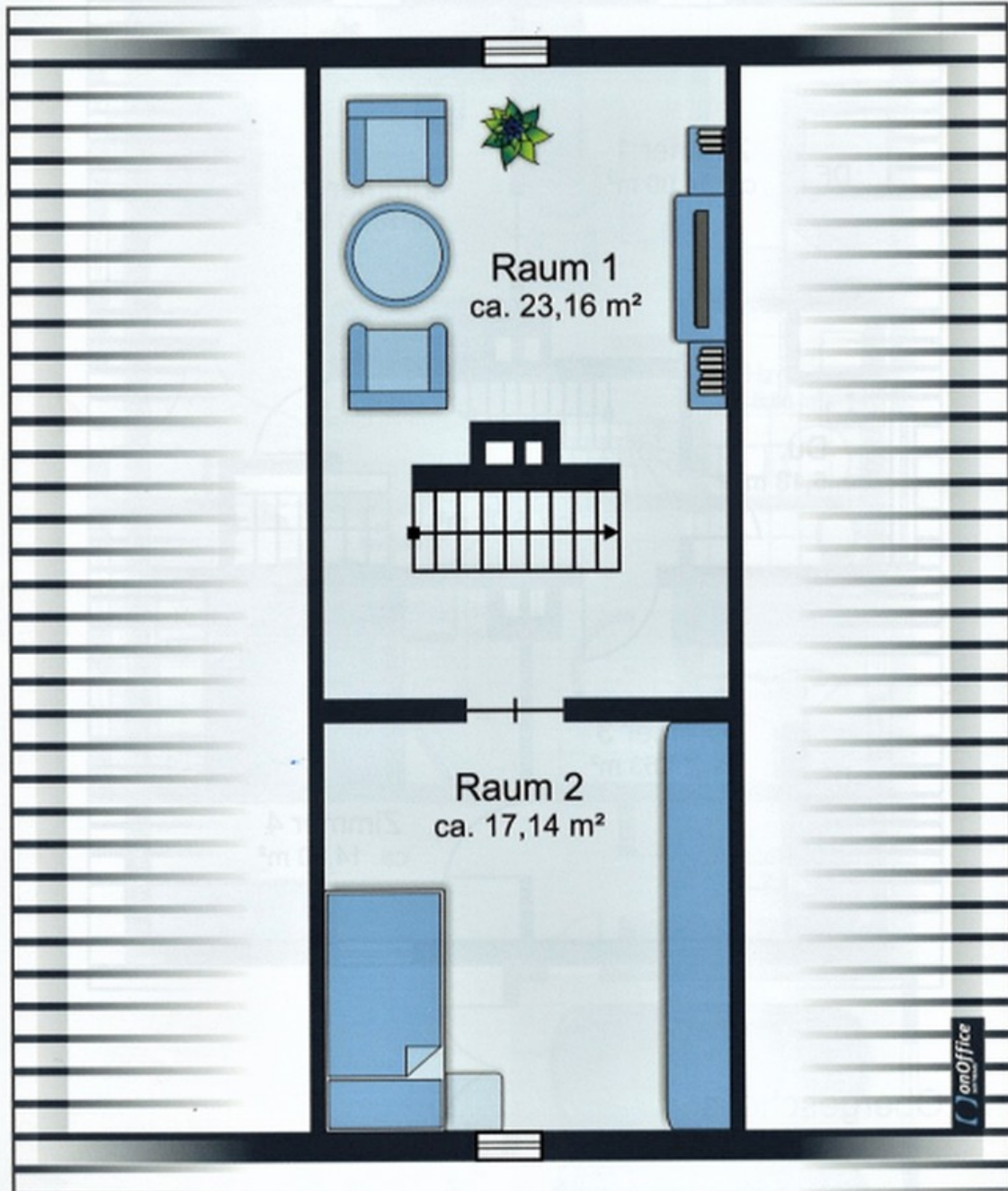
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

