

Exposé

Doppelhaushälfte in Mammendorf

Attraktive Doppelhaushälfte in Mammendorf



Objekt-Nr. OM-324179

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.130.000 €**

Ansprechpartner:
Jessica Sedlmayr

82291 Mammendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	287,04 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	175,88 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	19,43 m ²	Carports	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die perfekte Kombination aus durchdachtem Design, innovativer Technik und unaufdringlicher Eleganz – für all jene, die mehr als nur ein Dach über dem Kopf suchen.

Baujahr: 2019

287 m² Grundstück

176 m² Wohnfläche

4 Schlafzimmer

2 Badezimmer

1 Gäste-WC

Hobbyraum

30qm Terrasse

sonniger Garten

1 Garage

1 Carport

hochwertige Ausstattung

Die moderne Doppelhaushälfte ist in einer Massivholzbauweise gebaut und verfügt über eine moderne Luft-Wärmepumpe (A+) mit Fußbodenheizung im gesamten Haus.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet sowohl Platz für gemeinsames Leben als auch für Rückzugsmöglichkeiten. Ein Highlight des Hauses ist die großzügige, überdachte Terrasse, die sich harmonisch in den Garten integriert. Hier können Sie entspannen und die private Atmosphäre genießen, die durch den Lärchenholz-Zaun und die immergrüne Hecke perfekt abgerundet wird.

Die Ausstattung dieses Hauses ist auf einem hohen Niveau: Vom Echtholzparkett im Erdgeschoss über die Design-Stahltreppe bis hin zum Bad mit freistehender Badewanne und großzügiger Dusche – hier wurde auf jedes Detail geachtet.

Die Schreinerküche mit hochwertigen Geräten lädt zu kulinarischen Genüssen ein, während die Smarthome-Technologie für zusätzlichen Komfort sorgt – steuern Sie Heizung, Beleuchtung und Textilscreens bequem per App.

Die Luft-Wärmepumpe (Energieeffizienzklasse A+) in Verbindung mit der zentralen Lüftungsanlage, sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes Wohnklima. Danke der Energieeffizienzklasse 55, können die Betriebskosten minimiert werden.

Ausstattung

BAUWEISE UND NACHHALTIGKEIT

- Massivholz (keine Holzständerbauweise)
- Energieeffizienzhaus KfW55
- Zweischalige Stahlbetonwand als Kommunwand

TECHNIK

- Luft-Wärmepumpe (A+)

- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion im Sommer im gesamten Haus, auch im Hobbyraum
- Zentrale Lüftungsanlage für alle Räume (Allergikerfreundlich)
- Wasserenthärtungsanlage
- Smarthome (Lichter, Textilscreens, Fußbodenheizung, uvm. auch via App steuerbar)
- Alarmanlage
- Starkstromanschluss mit Zähler in Garage für E-Auto

AUßENBREICH

- Einzelgarage
- überdachter Carport
- Terrasse mit Holz-Glas-Pergola und erweiterter Lärchen-Holzterrasse
- 1,80 m hoher Lärche-Sichtschutzzaun zur Straße für maximale Privatsphäre
- 2 m hohe Kirschlorbeer-Hecke zum Nachbargrundstück

FENSTER UND TÜREN

- Aluminium-Hauseingangstür mit verglastem Seitenteil
- Holz-Alufenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung (Innen weiß, außen anthrazit)
- Großzügige Schiebetüre in den Garten
- Fenster in den Wohnräumen mit außenliegenden elektrischen Textilscreens In den Schlafräumen zusätzliche Plissees zur Verdunkelung
- Dachflächenfenster im Studio mit außenliegenden elektrischen Rollos
- Stumpfeinschlagende, flächenbündige Türen mit Designbeschlägen und Schattennutzargen

INNENAUSSTATTUNG

- Geölte Eiche Echtholzparkettböden im EG
- Design Stahltreppen mit geölten Eichestufen
- Vollständige Unterkellerung mit zum Wohnraum ausgebautem Hobbyraum (Fußbodenheizung und großzügige Lichtschächte)

KÜCHE

- Schreinerküche in anthrazit mit Eiche echtholzfurniert integrierte
- Ambientebeleuchtung
- Arbeitsfläche aus Naturstein "Nero Asoluto"
- Doppelflügiger Kühlschrank von Liebherr mit Weinkühler und Eiswürfelbereiter
- flächenbündiges Bora-Induktionskochfeld
- großzügiges Keramik-Spülbecken
- Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler von SIEMENS
- GROHE Blue Wasserhahn, gekühtes und gefiltertes, stilles sowie sprudliges Wasser direkt aus dem Wasserhahn
- mit durchdachten Stauraumlösungen

BADEZIMMER OBERGESCHOSS

- Freistehende Badewanne
- großzügige bodenebene geflieste Dusche mit Glastrennwand und Rainshower- Armatur
- Feinsteinzeugfliesen in der Größe 600 x 600 mm, an der Wand flächenbündig verlegt
- Doppelwaschtisch mit Schreiner-Unterbauschrank
- großer beheizbarer Spiegel inkl. Beleuchtung

BADEZIMMER DACHGESCHOSS

- bodenebene geflieste Dusche mit Glastrennwand und Rainshower-Armatur
- Feinsteinzeugfliesen in der Größe 600 x 600 mm, an der Wand flächenbündig verlegt
- großes Dachflächenfenster
- Waschtisch mit Schreiner-Unterbauschrank

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

KEINE MAKLERPROVISION!

Kaufpreis DHH: 1.130.000 €

Kaufpreis Garage+Carport: 30.000 €

Schreiner Küche inkl. Geräte: VB

Lage

Die Lage dieses Hauses könnte nicht besser sein: In einer ruhigen Seitenstraße gelegen, erreichen Sie den Ortskern von Mammendorf schnell. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie in nur 20 Minuten mit dem Regionalzug in München oder Augsburg. Zusätzlich profitieren Sie von einer guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi, Getränkemarkt, Metzger, uvm.) Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe. Das beliebte Fünfseenland ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Garage + Carport

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche Details



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Design-Treppe mit Eiche-Stufen



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss



Garten-2

Exposé - Galerie



Garten-1



Ankleidezimmer / Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

