

# Exposé

## Einfamilienhaus in Leupodsgrün 1-2 Familienhaus in Leupodsgruen



Objekt-Nr. OM-324327

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **380.000 €**

95191 Leupodsgrün  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	789,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1974 wurde auf einem historischen Gewölbekeller in massiver Ziegelbauweise errichtet und ist als energieeffizientes Gebäude konzipiert. Es wurde regelmäßig modernisiert und umfassend isoliert: Die Fassade ist mit Mineralputz und Fassadenplatten gedämmt, alle Kunststofffenster sind zwei- bis dreifach verglast. Das Dach ist mit Kunstschiefer eingedeckt und zusätzlich durch Glaswolle mit Alufolie gedämmt, während die neuen Räume mit Styroporplatten isoliert sind.

Der Haupteingang führt durch einen Vorraum in einen Freizeitraum mit Zugang zu Dusche und Sauna. Dieser Raum ist mit Styropor isoliert, in Holz vertäfelt und zentral beheizt. Von hier aus gelangt man zu den Abstellräumen, dem Keller und der Garage.

Im großzügigen Erdgeschoss befinden sich ein großes Wohnzimmer mit teilweiser Fußbodenheizung und einem offenen Kamin (12 kW, verkleidet in rosa Marmor), eine Küche mit Einbauküche (im Kaufpreis enthalten), ein Gäste-Badezimmer (mit Badewanne, Dusche und WC) sowie der Zugang zum Heizungsraum und Gewölbekeller. Die modernen Granit-Bodenbeläge im Erdgeschoss sind ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet. Ein Regenwassersystem im Gewölbekeller ermöglicht eine separate Wasserversorgung bei Bedarf.

Über eine Betontreppe gelangt man ins Obergeschoss mit vier hellen Schlafzimmern, einem modernen Badezimmer mit WC und einer großen Terrasse mit Rundumblick auf den Garten. Der Bodenbelag besteht hier aus Fliesen mit Fußbodenheizung und Laminat. Eine Mahagonitreppe führt ins Dachgeschoss, wo sich ein weiteres großes Wohnzimmer mit Parkettboden, ein Abstellraum, eine Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer (mit Wanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss) sowie zwei weitere Schlafzimmer befinden.

Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 320 m<sup>2</sup> auf einem 789 m<sup>2</sup> großen Grundstück, verteilt auf acht Zimmer.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Es stehen zwei Garagen und drei weitere Stellplätze zur Verfügung. Das Objekt liegt in ruhiger, ländlicher Umgebung, jedoch verkehrsgünstig in der Nähe der Autobahnen A9 und A72 (5-7 Minuten Fahrt).

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

