

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schwindegg

### Großzügiges Einfamilienhaus mit riesigem Garten



Objekt-Nr. **OM-326451**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **786.000 €**

84419 Schwindegg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.559,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	8,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	192,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in einer idyllischen Hanglage, was einen besonderen Reiz zur übrigen Bebauung darstellt. Das große Grundstück lässt Herzen von Gartenliebhaber höher schlagen. Neben der durch Bäume geschützten Rasenfläche befindet sich östlich des Gebäudes, in erhöhter Lage, ein großer Gemüsegarten. Hier lässt sich räumlich vom übrigen Garten getrennt ein großes Sortiment an eigenem Gemüse und Obst bebauen. Der auf der Südterrasse überdachte Freisitz, bietet durch seine windgeschützte Lage schon im Frühjahr die Möglichkeit die ersten Sonnenstrahlen bei wohliger Wärme im Freien zu genießen.

Ein weiteres Baurecht auf dem Grundstück kann geprüft werden.

Die Immobilie wurde über die Jahre immer wieder renoviert und es wurden Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Zu diesen zählen seit Errichtung des Gebäude der Tausch der Dacheindeckung am Wohnhaus, der Fenster (bis auf 1 Stück im Keller), sowie der Innentüren und diverser Bodenmaterialien. 2014 wurde der Heizkessel erneuert. 2019/20 die Verrohrung der Trinkwasserversorgung vom Hausanschluss zur Küche und zum Bad mittels Edelstahlrohren erneuert. Die Toilette im OG ist vollständig neu. Das Bad und die Küche wurde ebenso 2019 renoviert.

Bei Interesse übermittle ich Ihnen gerne ein Expose mit weiteren Informationen und Abbildungen vom Grundstück und den Innenräumen. Bitte haben Sie Verständnis dass ich nur Anschriften mit vollständigen Namen, Adresse, sowie Telefonnummer beantworte.

Das Haus wird privat direkt vom Eigentümer verkauft und ist sofort beziehbar.

Ein Besichtigungstermin kann auf Anfrage vereinbart werden.

Keine Makleranfragen.

Irrtümer im Text, sowie Rücknahme des Angebots ausdrücklich vorbehalten.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Hanggrundstück, nach Osten abfallend
- weitgehend uneinsehbarer Garten
- Wärmedämmung außen - Aufbau 60mm
- Treppenaufgang Naturstein Porphyrt
- Heizung Öl, Neu 2014
- Wasserleitungen, teilweise Erneuerung in Edelstahl Neu 2019
- Isolierglasfenster EG und OG / 2-fach Verglasung
- Bodenbelag Eingangsbereich Solnhofener Naturstein
- Bodenbelag EG Ess- und Wohnbereich Eiche Stäbchenparkett
- Bodenbelag OG Zimmer Teppich
- Bodenbelag Bad/Küche/WC hochwertige Fliesen
- Zimmertüren EG + OG großteils Eiche
- Kachelofen im Esszimmer derzeit stillgelegt
- elektrisches Garagentor
- hohe Räume

- voll unterkellert

## **Lage**

Der reizvolle Ort Schwindegg ist landschaftlich in Wald und Wiesen eingebettet und liegt im Landkreis Mühldorf am Inn, im Tal der Isen. Der Ortskern ist gepflegt und besitzt ein altes Wasserschloss. Durch den Bahnanschluss und eine eigenen Autobahnausfahrt des Neubauabschnitts der Autobahn A94 genießt Schwindegg eine hervorragende Verkehrsanbindung nach München.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	208,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

