

Exposé

Einfamilienhaus in Burghausen

Ein Schmuckstück! Provisionsfreies EFH mit Garten in Burghausen Neustadt . Von Privat.



Objekt-Nr. OM-257816

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.118.000 €**

Ansprechpartner:
Privat

Regina Ullmann Weg.5
84489 Burghausen
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2016 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 711,00 m ² | Zustand | Neuwertig |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 5 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 260,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 100,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Fernwärme | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnfläche: 260 m

Nutzfläche: 97m

Gesamtfläche : 357m

Preis ist VB.

Das Haus befindet sich in der Neustadt in einer familienfreundlichen Siedlung, die entlang einer Bahnlinie verläuft. Der Kindergarten, die Grund- und weiterführende Schule, Bushaltestellen und Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß erreichbar.

Adresse:

Regina Ullmann Weg.5

84489 Burghausen

Zum Keller: Hier wird es nie einen kalten ungemütlichen Keller geben, denn alles ist komplett isoliert, d.h. Bodenplatte als auch alle Seitenwände. Bodenheizung gibt es natürlich auch. Die Kellerhöhe wurde extra auf 2,45m gebaut. Es gibt 4 große Zimmer, eines davon ist das Technikzimmer. Für die restlichen Zimmer gibt es verschiedene Nutzungsmöglichkeiten: Schlafzimmer, Gästezimmer, Büro, Partyraum, Fitnesszimmer, usw. Anschlüsse für Sauna, WC und Duschkabine sind im aktuellen Waschraum bereits vorhanden.

Zum Erdgeschoss: Unser Erdgeschoss wurde mit 2,60m Höhe gebaut, denn das verschafft ein extravagantes Raumgefühl. Die offene Raumaufteilung verbindet Küche, Ess- und Wohnzimmer zu einem großen Ganzen. Der Kamin erschafft an kalten Wintertagen eine besonders kuschelige Atmosphäre. Die Cappuccino-farbige Glasküche von ALNO ist mit dem BORA-System und einer gemütlichen Halbinsel mit Bar Theke ausgestattet. Eingebaute Küchengeräte wie Spülmaschine, Backofen und Dampfgerar sind von Siemens. Der Wert der Küche liegt bei 33.000,00€ und ist im Kaufpreis enthalten. Ebenso befindet sich hier ein Gäste-WC und die Garderobe.

Zum Obergeschoss: Insgesamt befinden sich hier drei große Schlafzimmer und ein Badezimmer. Derzeit werden zwei Räume als Kinderzimmer genutzt und der dritte Raum als Elternschlafzimmer. Beim jetzigen Elternschlafzimmer gibt es eine Besonderheit: den begehbaren Kleiderschrank! Das große Badezimmer ist geschmückt mit schwarzen und weißen Wandfliesen. Die freistehende weiße Badewanne und die Regenwalddusche sind der perfekte Ort zum Erholen und Entspannen. Der beheizbare Spiegel gibt Ihnen selbst nach einem Dampfbad eine klare Sicht. Die Badezimmermöbel wurden extra aus Frankreich bestellt und geliefert.

Zum Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss ist mit einer Zellulosefüllung (nicht brennbar) vollisoliert. Aufgebaut ist es wie ein offenes Studio über das ganze Stockwerk. Hier ist auch das zweite Badezimmer mit dreieckiger Badewanne. Perfekt geeignet als Zimmer für ältere Kinder oder als Büro.

Zum Garten:

Pool aufstellen, Gartenparty feiern, gemütliche Grillabenden - alles kein Problem. Im Gartenhaus ist genügend Stauraum für Werkzeug etc.

Die 4m breite und 7m lange Garage ist direkt am Haus. Die elektrischen Garagentore lassen sich über eine Fernbedienung steuern. Die Durchfahrt in den Garten, um z.Bsp. das Auto zu waschen, ist möglich. Ein weiteres Auto kann man vor dem Haus abstellen.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung.

Ein Traum vom Haus! Modernes und luxuriöses Einfamilienhaus nur 50-60 min. Fahrtzeit über die A94 von München entfernt! Sie wollen aus dem Großstadtdschungel raus und doch

nicht zu weit weg von der Arbeit wohnen? Sie wollen Ihre Kinder bedenkenlos draußen spielen lassen? Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Vereine und Freizeitmöglichkeiten sollen auch in unmittelbarer Nähe sein?

Dann ist dieses Objekt genau perfekt für SIE!

Dieses Haus bietet 260m² Wohnflächen und zusätzliche 97m² Nutzfläche, sodass zum Leben und Arbeiten genügend Platz bleibt. Home-Office, Büro oder eigenes Studio einrichten? Hier ist alles möglich.

2016 wurde das Prachtstück, auf einem 711m² großem Grundstück, aus nur qualitativ hochwertigen Materialien erbaut.

Das Mauerwerk des Hauses wurde aus Poroton Mauersteinen mit Füllung errichtet. Die komplette Kabelinstallation im Keller wurde unter dem Putz gemacht.

Bei der Rohrinstallation wurde viel Wert daraufgelegt, dass diese nur aus Edelstahlrohren besteht und keinem billigen Kunststoff.

Die hauseigene Enthärtungsanlage filtert das komplette Trink- und Brauchwasser vor ihrer Nutzung.

Das ganze Haus besitzt in jedem Stockwerk und Zimmer Bodenheizung. Wasser und Heizung werden im Eigenheim über die Fernwärme der Stadt beheizt, dabei unterstützt die umweltfreundliche Solaranlage auf dem Dach den ganzen Prozess.

Die besonders großen Fenster des Hauses sind von der Firma Schüco, diese sind aus Alukunststoff und dreifach verglast. Von innen weiß und von außen mit einer Aluschale pulverbeschichtet in der Farbe anthrazit, welche den modernen Look unterstützt.

Ebenso die große anthrazitfarbene Eingangstür mit Fingerscanner. Hier ist also Aussperren gar nicht möglich und mit Kindern äußerst praktisch!

Ebenso passend zum Erscheinungsbild ist der anthrazitfarbene Lichtschutz des Hauses. Jedes Fenster besitzt elektrische Rollläden, bis auf die Wohnzimmerfenster, denn hier haben wir elektrische Lamellen.

Die Steuerung erfolgt manuell, ist aber auch automatisch für jedes Zimmer speziell einstellbar (Urlaub, Sonnenunter- Aufgang, Mittagsschlafzeit, etc.).

Ein extravagantes Highlight ist der italienische Granitsteinboden in Kombination mit dem hochwertigen Vinylboden in Holzoptik.

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Namen, Adresse und Telefonnummer beantwortet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Kurz über Burghausen:

Die Salzachperle Burghausen an der bayerisch-österreichischen Grenze ist ein Geheimtipp nicht nur für Kurzenschlossene. Nur 100 km östlich von München und 50 km nördlich von Salzburg gelegen, fasziniert Burghausen mit der längsten Burg der Welt, einer malerischen Altstadt und einem vielseitigen Freizeit-, Sport- und Kulturangebot.

Die weltlängste Burg mit ihren 1.051 Metern ist der Mittelpunkt eines Burghausen-Besuches. Scheinbar endlos reihen sich die Zinnen und Türme über einen schmalen Bergrücken aneinander. Zu Füßen der mächtigen Festung schmiegen sich die zauberhaften Plätze und Gässchen der denkmalgeschützten Altstadt. Sie ist ein farbenfrohes Ensemble mit dem Stadtplatz als eine der schönsten Platzanlagen Mitteleuropas.

Eindrucksvolle Perspektiven auf Burg, Altstadt und Flussidylle erhalten Besucher auch bei einer Fahrt mit der Platte, den früheren Salzkähnen, auf der glitzernden Salzach.

Nach einem ausgiebigen Sightseeing oder dem Genuss eines der vielen kulturellen Events kann man den Tag in Burghausen in den vielen gemütlichen Biergärten und Restaurant-Terrassen und in urigen Gewölbelokalitäten wunderbar ausklingen lassen.

Wem ein Ausflugstag in Burghausen zu kurz ist, der findet in den tollen Sterne-Hotels oder in gemütlichen Pensionen einen erholsamen Schlaf.

Lassen Sie sich von Burghausen inspirieren, informieren Sie sich über die vielen Facetten und Möglichkeiten, gerne von uns pauschal organisiert oder individuell erkundet: Burghausen freut sich auf Ihren Besuch und verspricht Ihnen unvergessliche Eindrücke!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 100,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



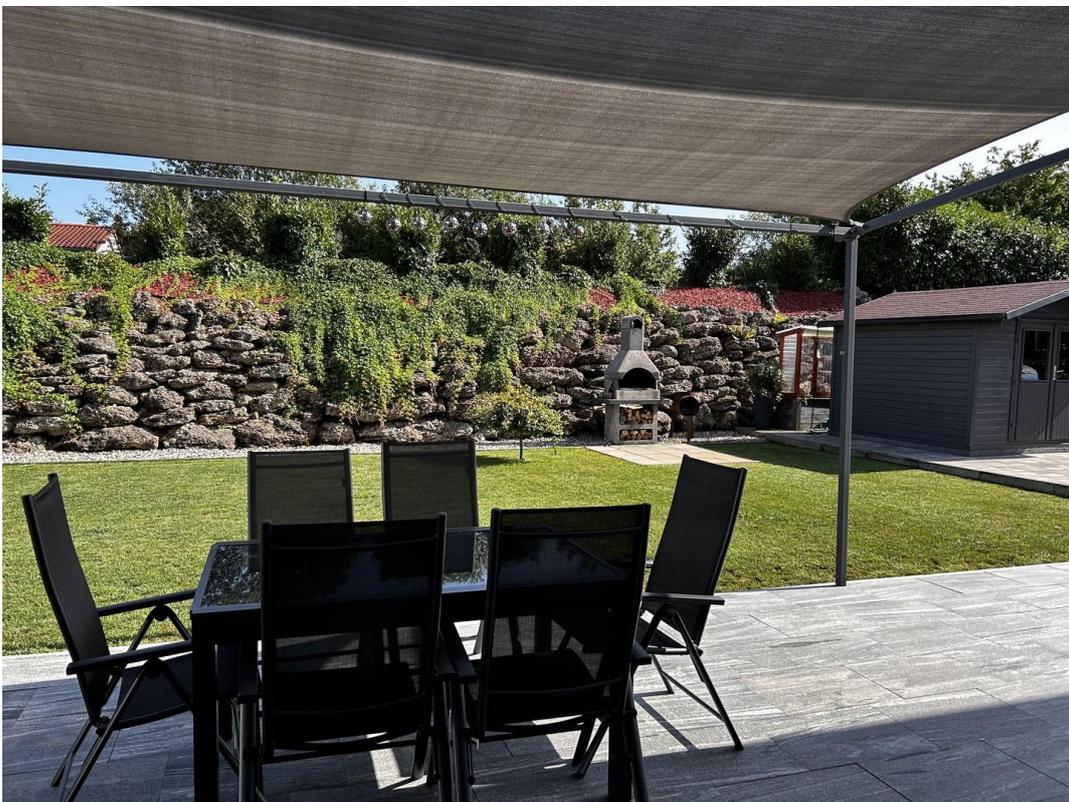
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



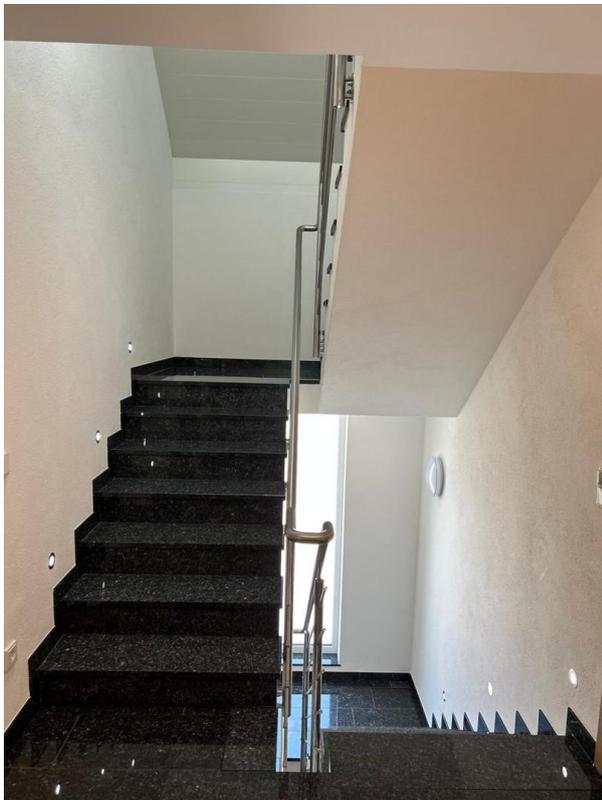
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



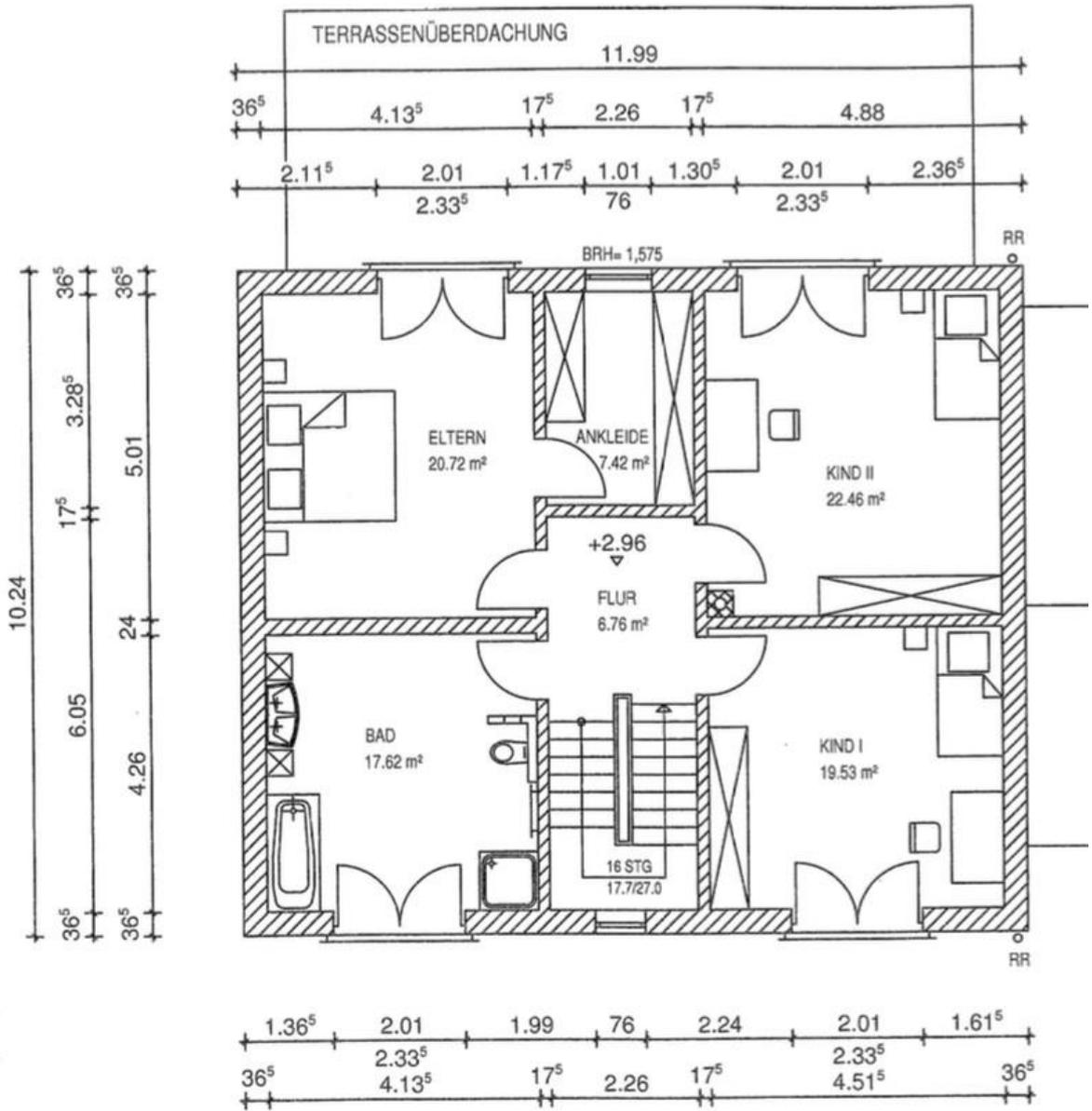
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

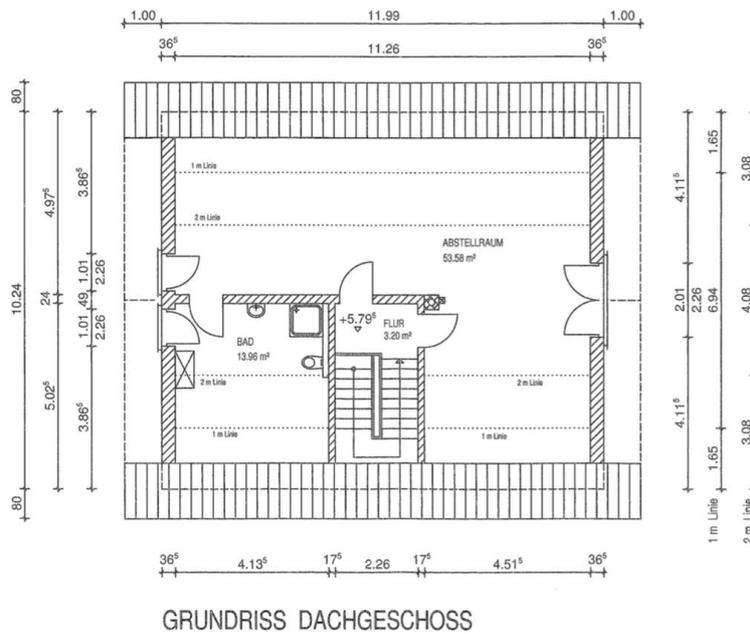
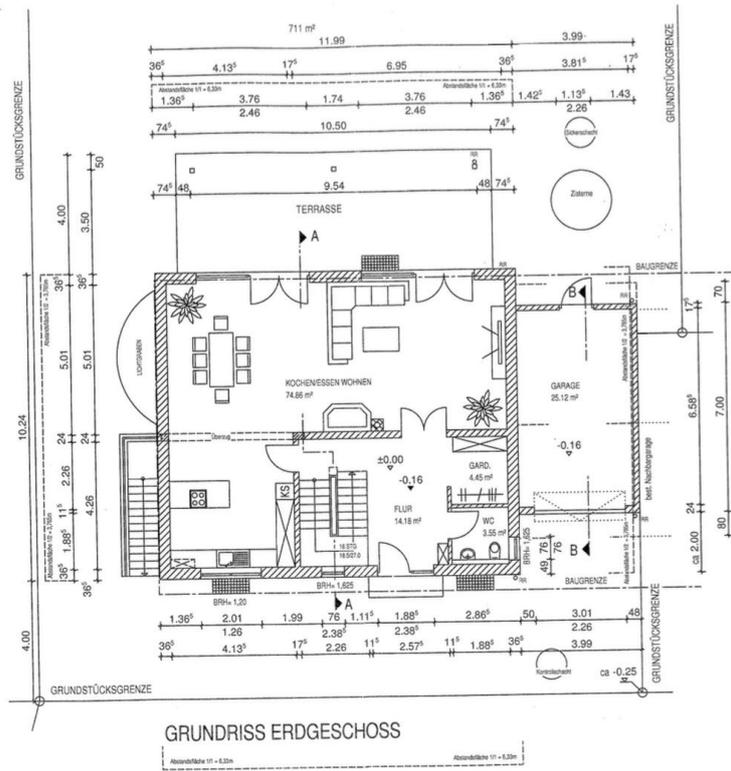


Exposé - Grundrisse

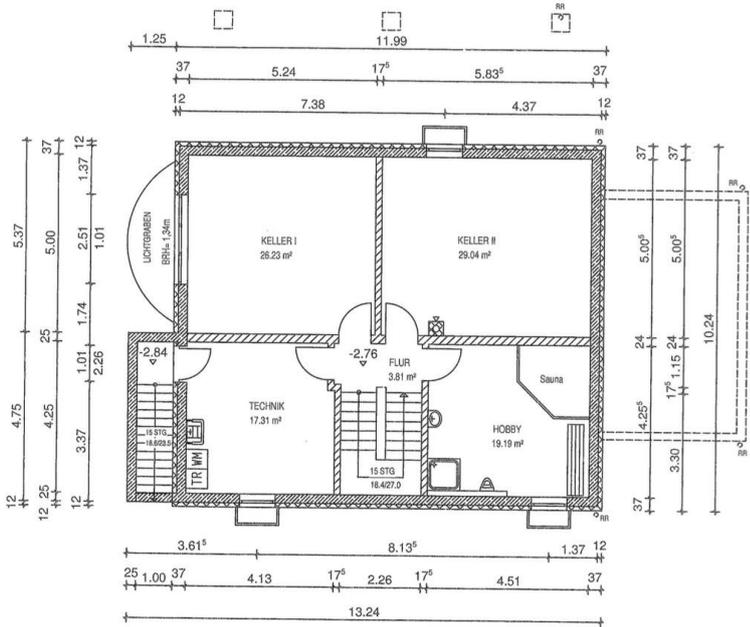


GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS