

Exposé

Einfamilienhaus in Dietfurt

***Reserviert* Einfamilienhaus mit Garage im Jurastil**



Objekt-Nr. OM-269002

Einfamilienhaus

Verkauf: **535.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Müller

92345 Dietfurt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	760,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das äußerlich dem Jurastil nachempfundene Architektenhaus wurde 1992 im modernen Shift-Level-Stil (halbe Etagen) erbaut. Die bodentiefen und zimmerhohen Terrassen- und Balkontüren lassen viel Licht ins Innere des Hauses. Die starken Ziegelwände, die eindrucksvollen Fensterläden und der Einsatz von hochwertigen Eichenparkett- und Marmorböden verleihen dem Haus seinen besonderen Charme.

Die Garage ist über einen überdachten Durchgang mit dem Wohnhaus verbunden. An der Nordseite des Hauses schließt sich ein überdachter Holzschuppen an, der als Holz- und Gerätelager genutzt werden kann.

Eine Umstellung des Heizungssystems aus ökologischen Gründen auf einen Scheitholzvergaser- bzw. Pelletkessel mit 10,6 kW PV-Anlage und 7 KW Speicher sowie Heizstab für die Warmwasserbereitung wurde fertig geplant und die Umsetzung könnte jederzeit wieder aufgenommen werden. Durch die gut dämmenden Ziegelwände ist aber auch Potential für andere innovative Heizungsformen gegeben.

Anzahl der Räume:

2 Vollbäder

1 Duschbad im Keller

1 Gäste-WC

1 Küche

1 Speisekammer

6 Wohnräume

3 Kellerräume (teilw. als Wohnraum ausbaubar)

1 Hauswirtschaftsraum

1 Technikräumchen

1 Heizraum mit Öltanks

2 Terrassen (groß und klein)

1 Balkon

1 französischer Balkon

Lagermöglichkeiten auf dem Dachboden und in der Abseite

1 Garage mit Dachboden

1 Holz- und Geräteschuppen

Ausstattung

- Dach mit Biberschwanzdeckung

- hochwertige Böden aus Eichenparkett (im Wohnzimmer im Schiffsgrätenstil)

sowie Marmorböden im Flur und Treppenhaus

- massive Eichenholztreppe ab dem 1. Stock

- großer Eicheneinbauschränk vom Schreiner im Schlafzimmer

- Einbauküche vom Schreiner mit erneuerten Geräten (Induktionsherd, Backofen und Kühlschrank)

- Kaminofen im Wohnzimmer an separatem Kamin

- Fußbodenheizung im großen Bad

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich zentral im Ortsteil Töging. Die Infrastrukturen der nächstgelegenen Städte Dietfurt und Beilngries sind sogar über ebene und gut ausgebaute Fahrradwege bequem zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Südostansicht mit Terrasse



Westansicht mit Eingang

Exposé - Galerie



Westansicht mit Eingang



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Windfang und Flur

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Arbeitszimmer und Windfang

Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer mit Balkontür

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einbauschränk



Großes Bad

Exposé - Galerie



Großes Bad



Nische im Treppenhaus

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

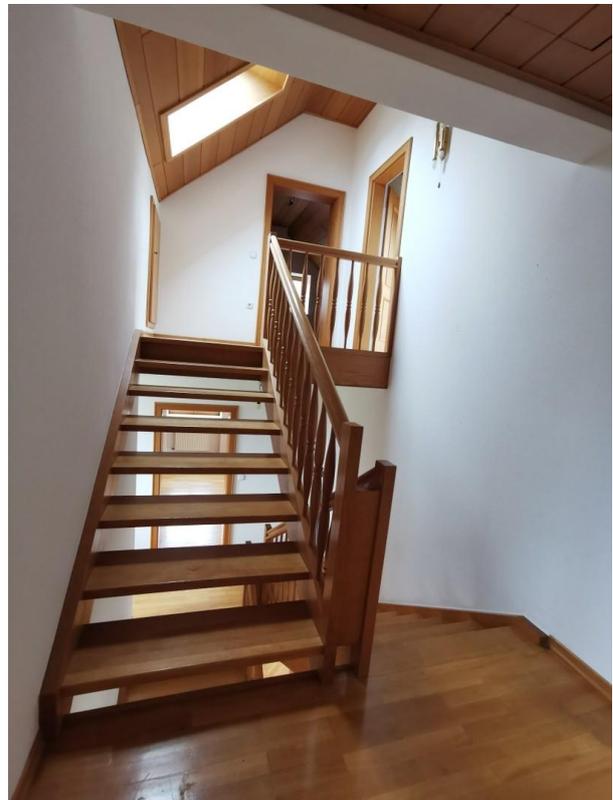
Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Treppenhaus 1. Stock

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3



Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



Bad oben



Bad oben

Exposé - Galerie



Gemüsegarten



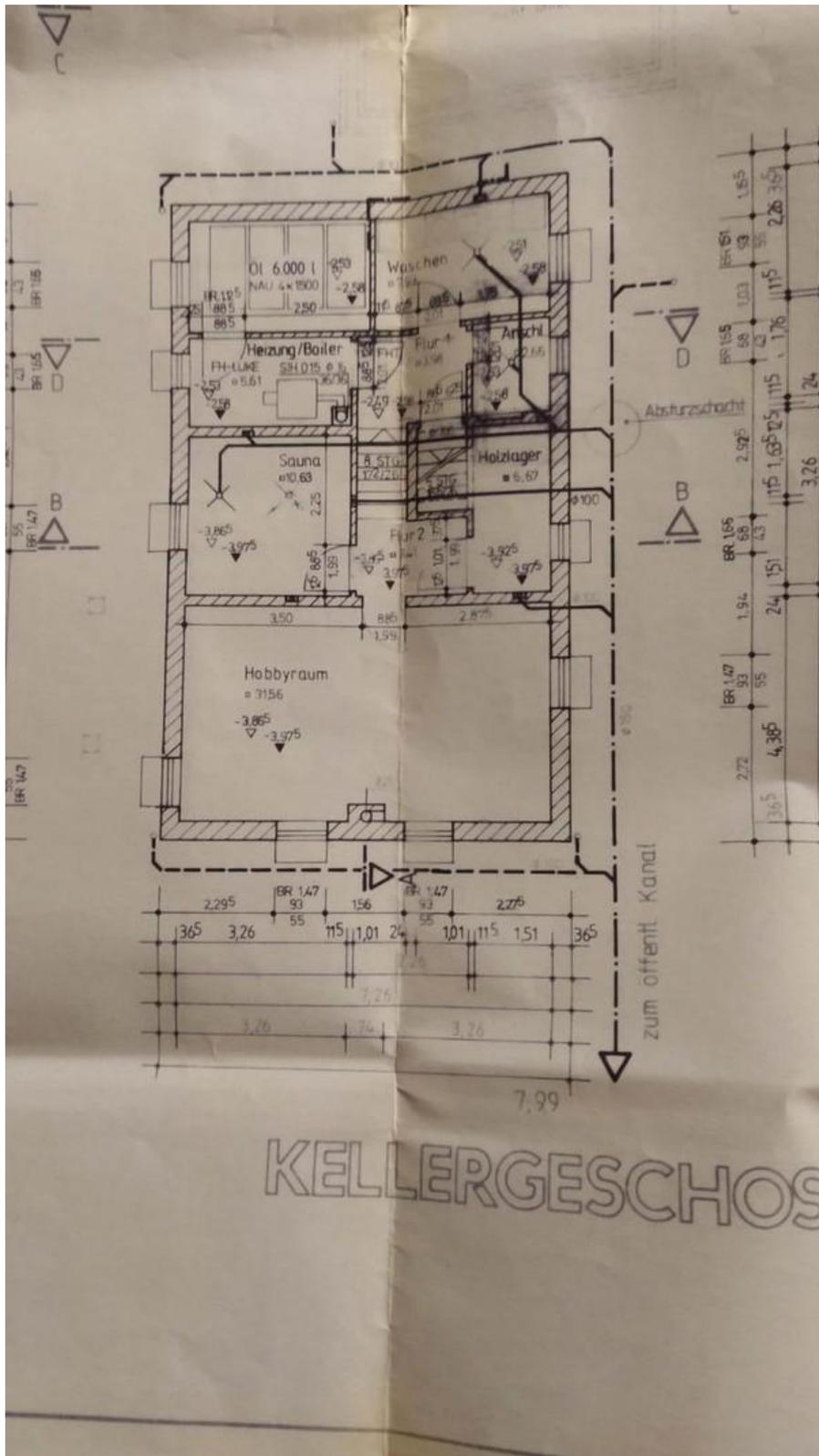
Zufahrt

Exposé - Galerie



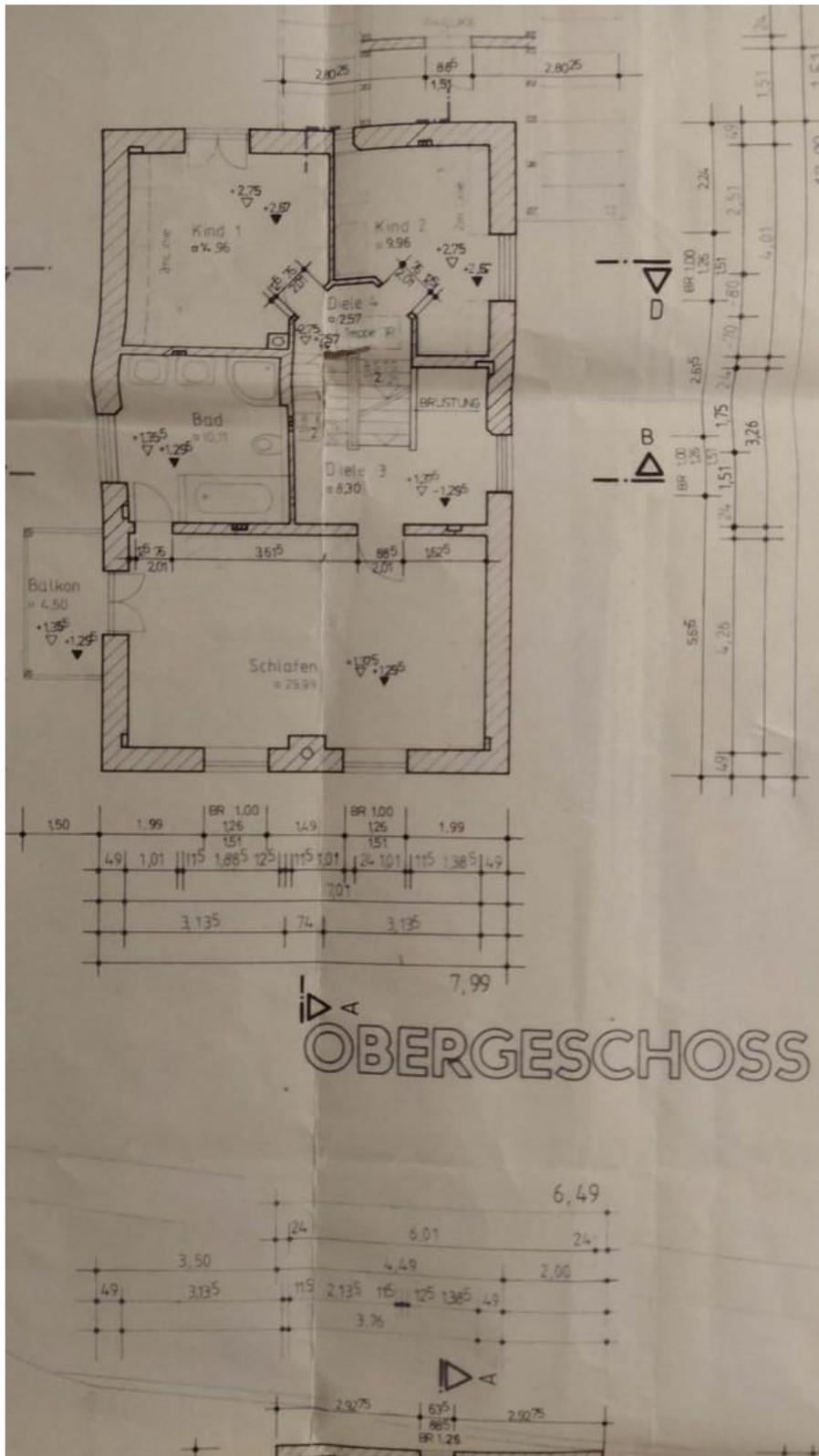
Zufahrt

Exposé - Grundrisse



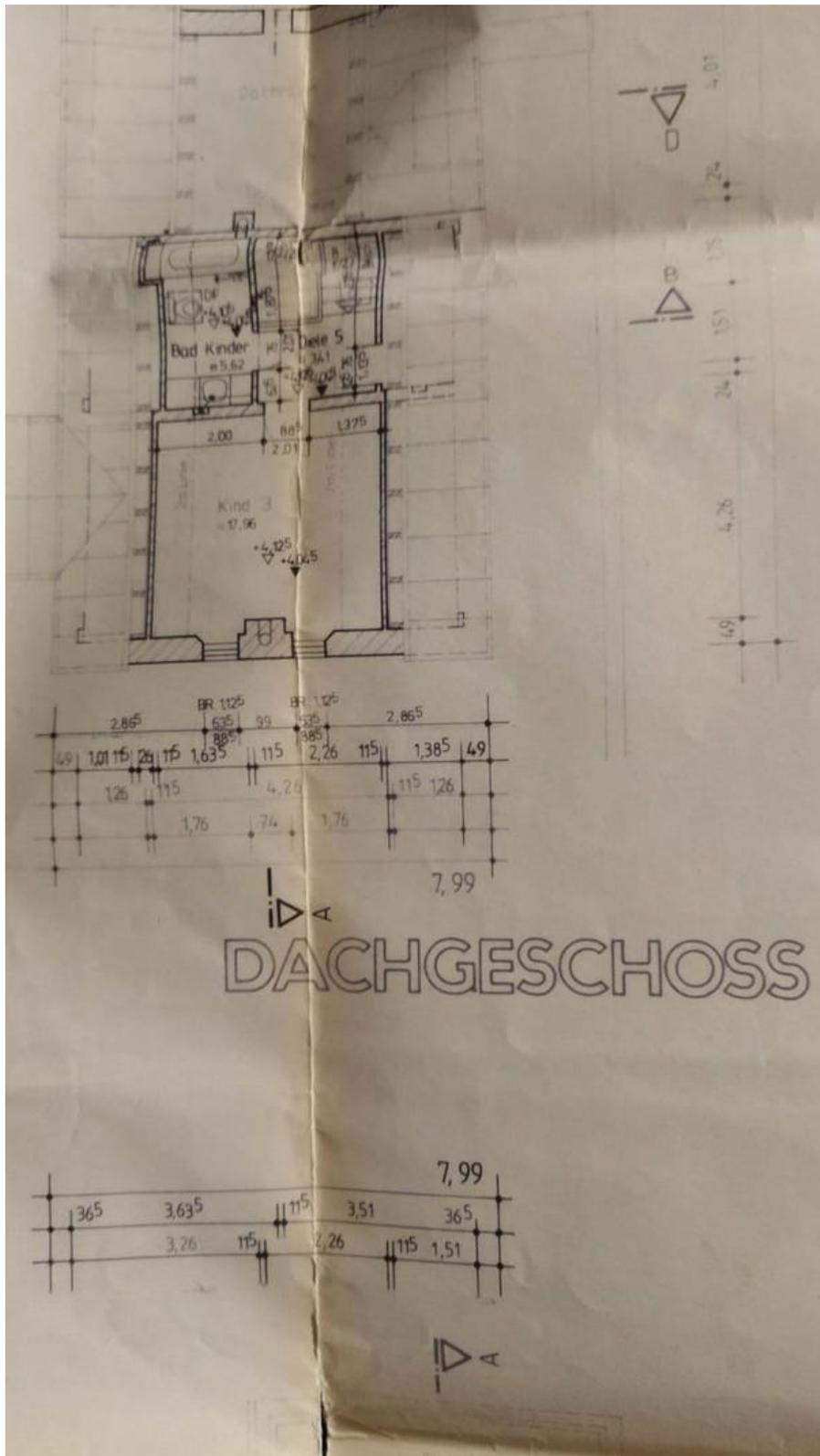
Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss