

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Halfing

**ZFH mit 2 Whg wie DHH, sep Zugang, D-Gge, Stellpl, WW-Solar, ruhige Lage**



Objekt-Nr. OM-271235

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.390.000 €**

83128 Halfing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	659,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	258,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus mit zwei vertikalen Wohnungen, die wie Doppelhaushälften ausgebildet sind (Wohnungen West= Hausteil West und Ost = Hausteil Ost) mit zwei separaten Zugängen und Gartenflächen. Das Objekt wurde 1998 für den Eigenbedarf in Ziegel-Massivbauweise mit wärmedämmender Holzverkleidung errichtet. Das Anwesen ist ruhig gelegen an Anliegerstrasse ohne Durchgangsverkehr, Grundstück grenzt an landwirtschaftliche Kuhweide, unverbaubarer Weideblick Richtung Norden. Es war für mich immer ein schöner Blick von meinem großen Arbeitszimmer im Hausteil West auf die Kuhweide, besonders im Sommer.

Die Warmwasser Solaranlage für Warmwasser und Fussbodenhzg sorgt für energiesparendes Heizen, es gibt eine Doppelgarage, zusätzlich einen eigenen Kfz-Stellplatz für Hausteil West. Die ökologische Holzbalkendecke harmoniert besonders mit dem Terra Kotta Fussboden in der Wohnung West. Es gibt einen Kachelkamin in der Wohnung West.

KAGO Kachelkamin erfüllt gemäß der letzten Feuerstättenschau 2024 die notwendigen umweltrelevanten Voraussetzungen für weiteren Betrieb, Ölheizungsanlage von Weishaupt noch bis 2045 zulässig, alle Warmwasserleitungen sind isoliert, letzte Feuerstättenschau in 2025 war ohne Beanstandungen.

## Ausstattung

Beschreibung Wohnung West:

Zwei Bäder mit Dusche ein Bad mit Dusche und Badewanne, 1 Gäste WC

Zwei Schlafzimmer im OG

Großzügiger Wohn-/Essbereich, Küche, Wintergarten-Anbau mit Blick ins Grüne (unverbaubarer landwirtschaftlicher Nutzgrund)

Großes Arbeitszimmer mit Galerieaufgang, großes Einbauregal mit vorlaufender Treppe auf die Galerie mit Balkon

zwei Westbalkone im OG und im DG -Anschluss zur Galerie

Kellerräume gefliest und mit Heizkörper ausgestattet

Im EG Fussbodenheizung auf gefliestem Boden, in den Bädern im OG elektr Fussbodenheizung

Schmiedeisernes Treppengeländer, Luftraum mit Möglichkeit zur Errichtung einer Bar

Solalux Faltanlage ermöglicht breite Öffnung zur Westterrasse ideal in Verbindung mit einer Bar für Sommerfeste

Beschreibung Wohnung Ost

Küche und Wohnzimmer im EG

Schlafzimmer und Gästezimmer im OG

Fitness/Hobbyraum im Keller mit Dusche und Fussbodenheizung,

Bad im OG mit Whirlpool Badewanne, Gäste-WC im EG

Im EG Fussbodenheizung auf gefliestem Boden und Parkettboden im Wohnzimmer, Bad im OG elektr Fussbodenheizung vorhanden

## Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Lage**

Halfing ist ein bekannter Ort im oberbayerischen Alpenvorland, rechts des Inns zwischen Prien/Chiemsee und Wasserburg am Inn. Auf halben Weg zwischen München und Salzburg erreichen Sie Halfing über die Autobahn A8. Höhe 502 Meter über Meeresspiegel. Einwohner 2846

Das Anwesen liegt am Ortsrand von Halfing Richtung Holzham auf einer ruhigen Anliegerstrasse ohne Durchgangsverkehr. In unmittelbarer Umgebung zu Fuss in ca. 5 Minuten erreichbar:

Kirchplatz/Dorfmitte, Grundschule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe, eine Arztpraxis. Edeka, drei Banken im Ort, eine Apotheke Halfinger Baggersee, Halfinger Moos für Spaziergänge, drei Restaurants, Friedhof, Metzgerei, Schuhladen, Gemeindeverwaltung, Wertstoffhof

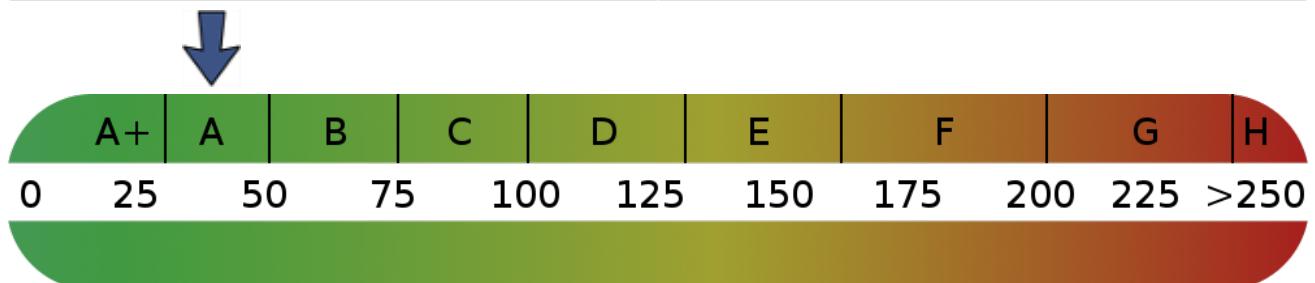
Für PENDLER: Gute Anbindung an München von Bad Endorf Bahnhof (5 Minuten mit Auto) mit Zug von Bad Endorf in 55 Minuten zum Münchener Ostbahnhof. Nach Salzburg mit dem Kfz sind es ca eine Stunde

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	40,58 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Nordterrasse Wintergarten

# Exposé - Galerie



Eingang Haus west



Südseite

# Exposé - Galerie



Lichtsteine Haus West



Galerie



Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie



Heizungskeller

# Exposé - Galerie



Sonnenuntergang



Schlafzimmer Haus Ost

# Exposé - Galerie



hobbyraum mit Dusche Haus Ost



Fussboden Haus West

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/ Galerie



Wohnzimmer/Bar/Luftraum



wintergarten

# Exposé - Galerie



Balkon Galerie Haus West



Sonnenuntergang v Westbalkon

# Exposé - Galerie



Blick v ArbZi auf Kuhweide



kachelkamin KAGO Haus West

# Exposé - Galerie



Bauernstube Haus Ost

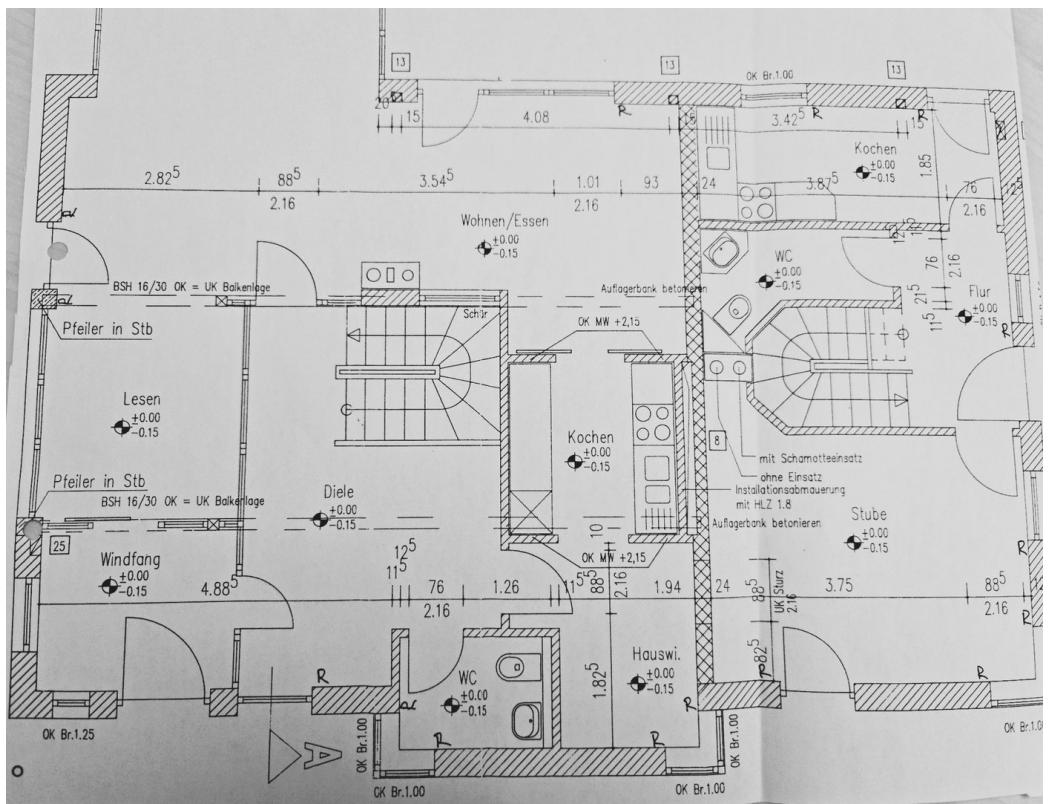


Schlafzi 1 OG HAus Ost

# Exposé - Galerie

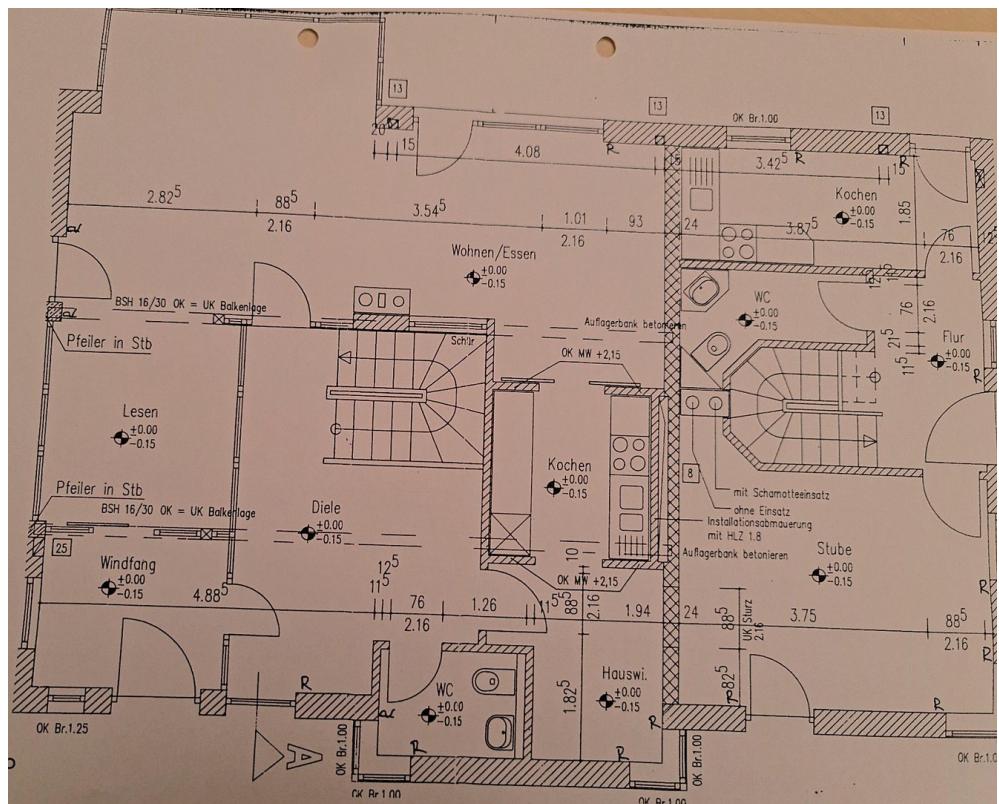


Hobbyr Haus Ost Dusche FB Hzg

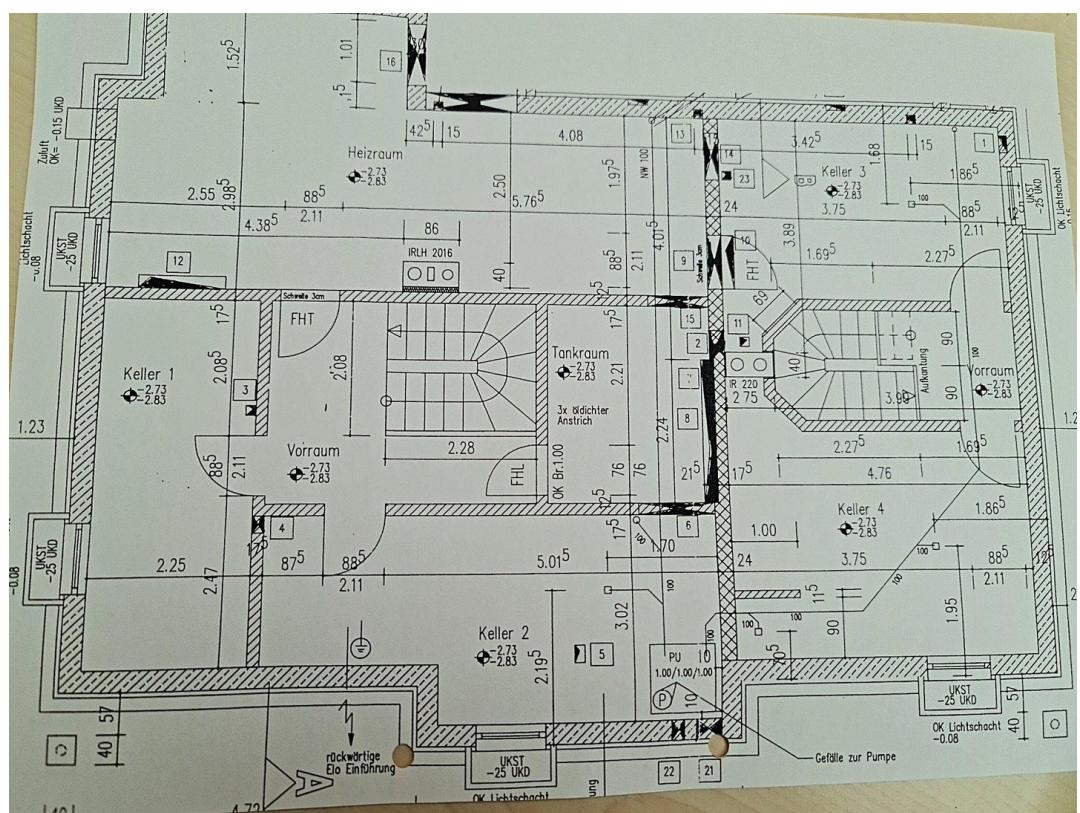


Grundriss DG

# Exposé - Galerie

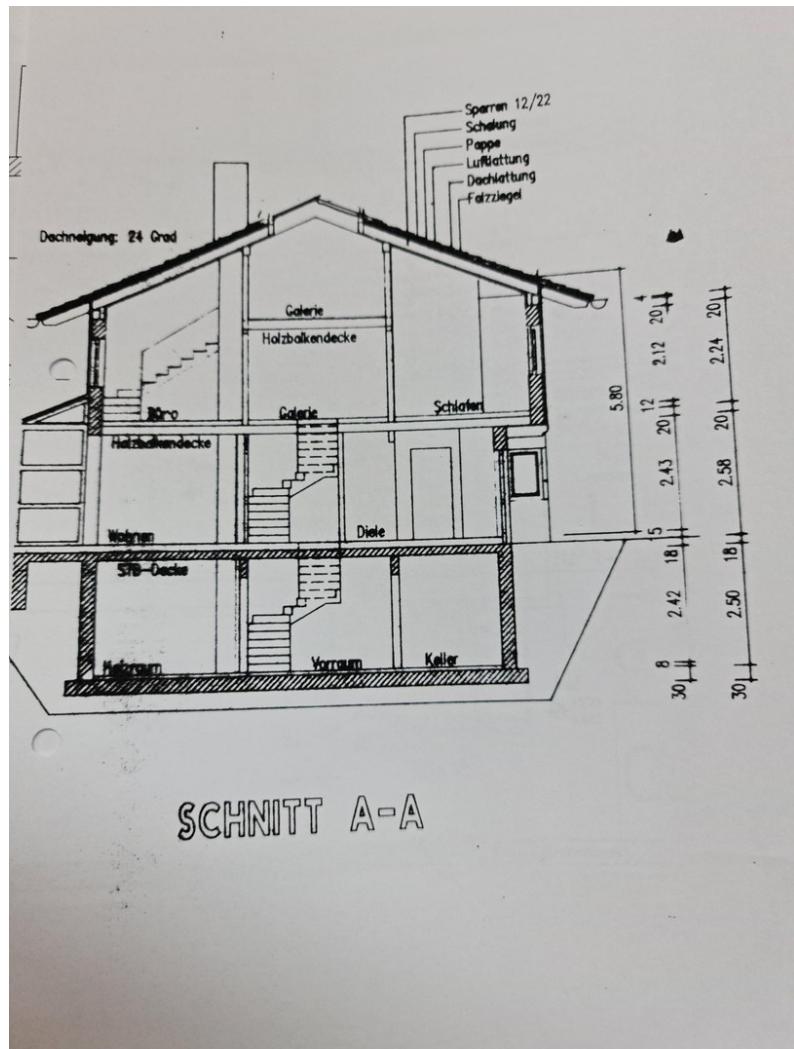


## Grundriss EG



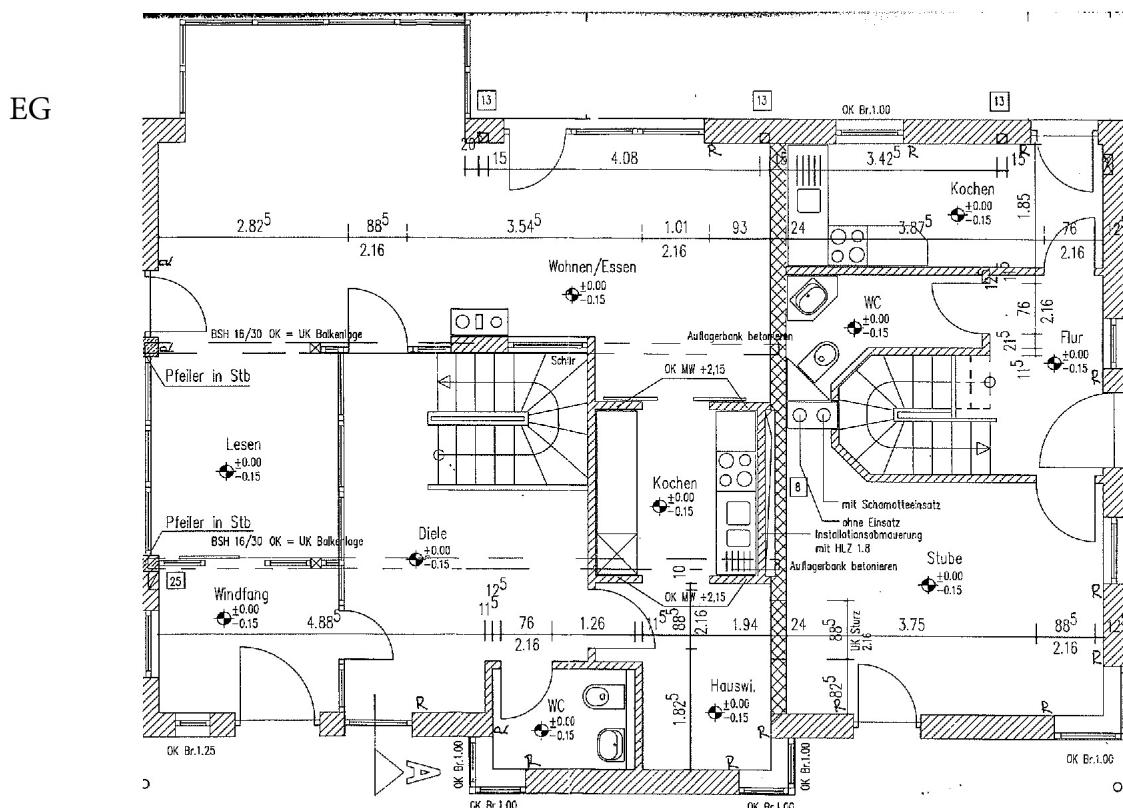
## Grundriss Keller

# Exposé - Galerie

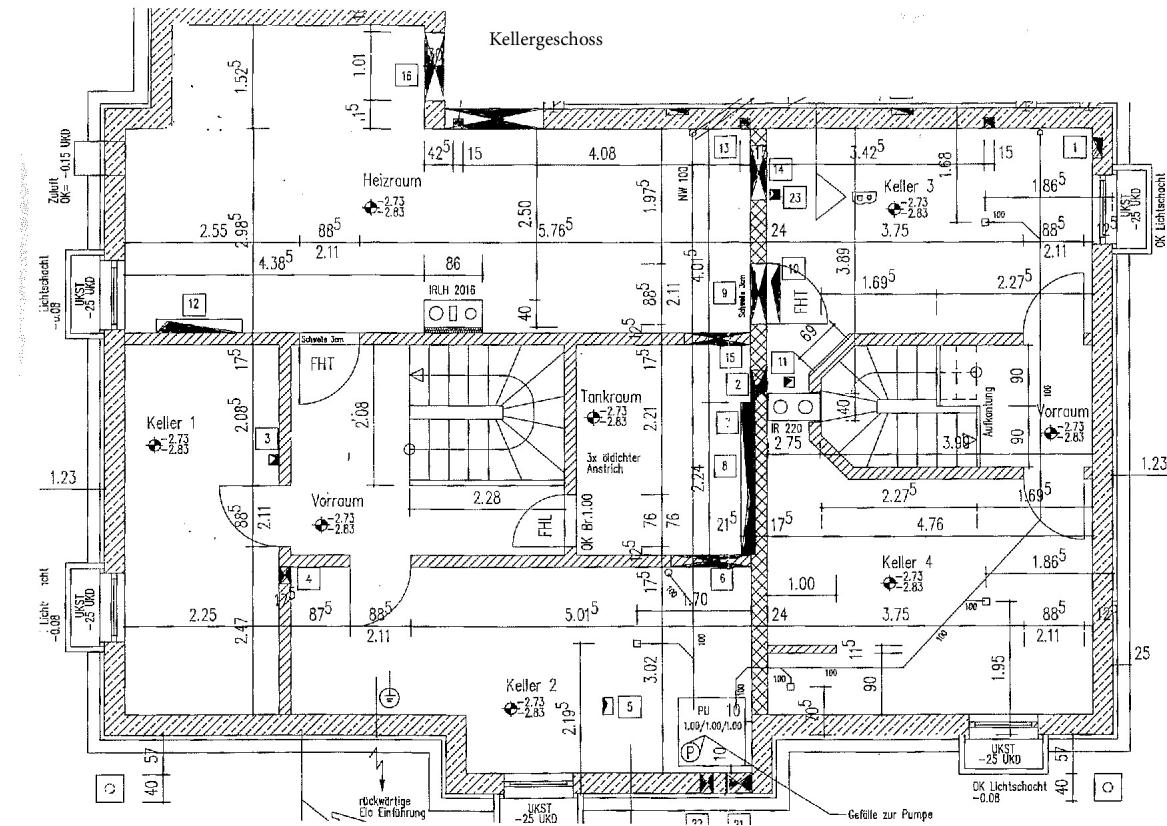


Schnitt

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

OG

