

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Huglfing

### Großes Haus/Mehrgenerationenhaus in Huglfing von privat



Objekt-Nr. OM-304268

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.090.000 €**

82386 Huglfing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	931,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	365,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mehrgenerationenhaus in Huglfing von privat.

Das Haus wurde 1982 in gehobener Bauqualität errichtet. Geheizt wird mit einer Ölzentralheizung von 2008 und Fußbodenheizung in allen Räumen.

Erdgeschoss (1. Wohneinheit):

In der Erdgeschosswohnung wurde ein zentraler gemauerter Kachelofen mit Zügen und elektronischer Steuerung installiert (2009). Der Kachelofen hat ein großes Sichtfenster zum Wohnzimmer und kann vom Flur aus befeuert werden. Das Bad (Dusche & WC) und die Küche im EG sind komplett erneuert. An die Küche schließt sich ein Lagerraum an.

1. Obergeschoss (2 getrennte Wohneinheiten möglich):

Die 3 (2/1) Schlafzimmer im 1. Obergeschoss sind mit Korkboden ausgestattet. Die Bäder (jeweils Dusche & WC) sind erneuert. Die kleinere Wohneinheit verfügt über eine Einbauküche und einen nach Osten ausgerichteten Balkon. Der Balkon ist vom Wohnzimmer und dem Schlafzimmer zu erreichen.

Die zweite Wohneinheit hat einen geschützten Balkon zur Südseite. Der Balkon ist über die beiden Schlafzimmer zu erreichen. Das größere Zimmer hat einen gefliesten Bereich, der auch als Kochnische ausgebaut werden kann.

2. Obergeschoss:

Das 2. Obergeschoss besteht aus einem großen Raum und einem erneuerten Bad (Dusche & WC) ohne Höheneinschränkung. An den großen Raum schließt sich ein Kriechspeicher an. Der Rest des Obergeschosses ist ein heller Speicher mit isoliertem Boden. Im Speicher sind drei Schlafkojen mit Vorhängen abtrennbar. Die Kriechspeicher sind durch Türen vom Raum abgetrennt.

Keller:

Der Keller besteht aus einer Waschküche, einem Gäste WC, dem Heizungskeller, einem großen Hobbyraum und viel Lagerfläche.

Außenbereich:

Das Haus ist von einem schönen Garten umgeben. Das Grundstück ist mit einem Zaun aus Lärchenholz eingezäunt. Im Süden des Hauses schließt sich ein Terrasse und ein großer überdachter Freisitz an. Auf der Nordseite ist eine große Holzlege. Doppelgarage, 2 Stellplätze vor den Garagen, sowie 2 weitere Stellplätze sind vorhanden.

## Ausstattung

Schlafzimmer im 1. OG mit Korkböden.

Ess- und Schlafzimmer im EG mit Parkettböden.

Flure, Küchen und Bäder sind gefliest.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich im nördlichen Ortsrand von Huglfing. Die erhöhte Lage über dem Ort ermöglicht Sicht auf die Alpen im Hintergrund. Nur wenige Gehminuten entfernt kann man das wunderbare Alpenpanorama auf Spaziergängen genießen.

Eine Hausarztpraxis, eine Bäckerei und ein Edeka sind fußläufig zu erreichen.

Entfernung Bahnhof: 2 km

Entfernung A95 (Sindelsdorf): 16 km/13 Minuten

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht Terrasse und Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG (Kachelofen)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG (Kachelofen)



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Bad 1. OG (Wohnung 2)

# Exposé - Galerie



Balkon 1. OG (Wohnung 2)



Schlafzimmer 1. OG (Wohnung 2)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG (Wohnung 2)



Balkon Ostseite 1. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG (Wohnung 1)



Wohnzimmer 1. OG (Wohnung 1)

# Exposé - Galerie



Küche 1. OG (Wohnung 1)



Bad 1. OG (Wohnung 1)

# Exposé - Galerie



Eingang 1. OG Wohnung 1&2



Treppenhaus 1. OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus von 2. OG aus



Wohnraum 2. OG

# Exposé - Galerie



Wohnraum 2. OG



Wohnraum 2. OG

# Exposé - Galerie



Bad 2. OG



Speicher 2. OG mit Schlafkoje

# Exposé - Galerie



Speicher 2. OG mit Schlafkojen



Hobbyraum Keller

# Exposé - Galerie



Heizungskeller



WC Keller

# Exposé - Galerie



Terrasse und Freisitz



Eingang, Garage & Holzlege

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich & Holzlege



Außenansicht Süd

# Exposé - Galerie



Sitzbereich im Freisitz



Freisitz

# Exposé - Galerie

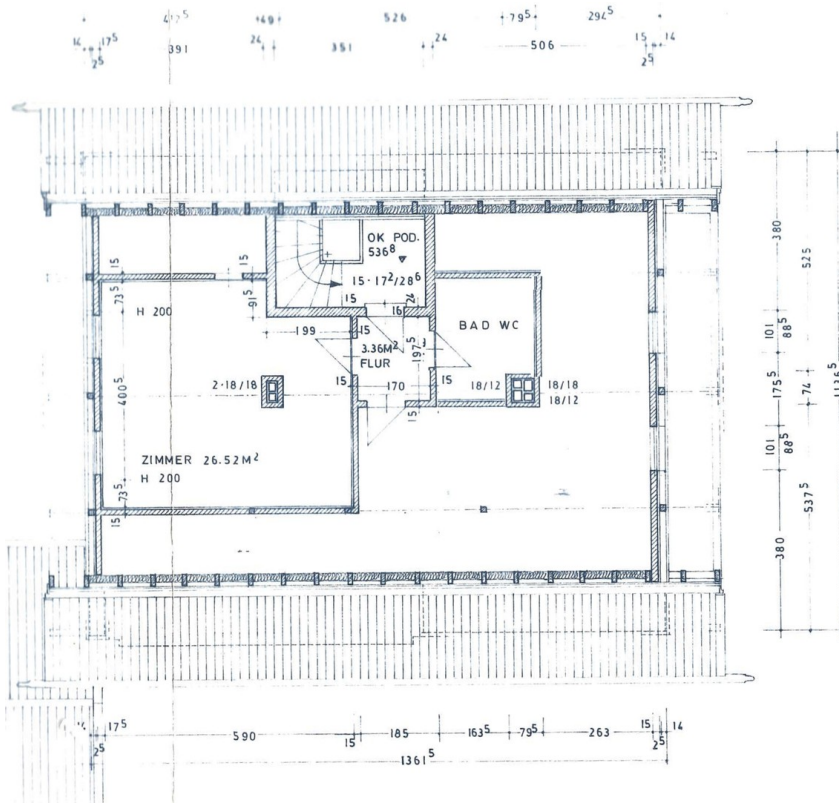


Freisitz

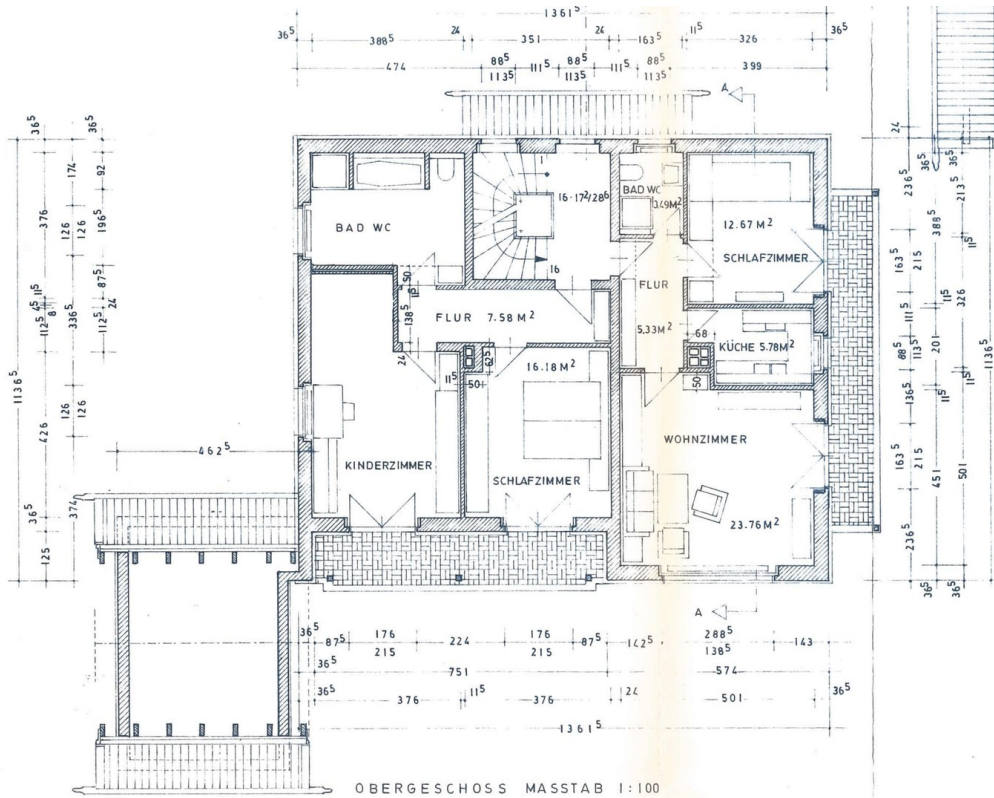


Haus und Garage

# Exposé - Grundrisse

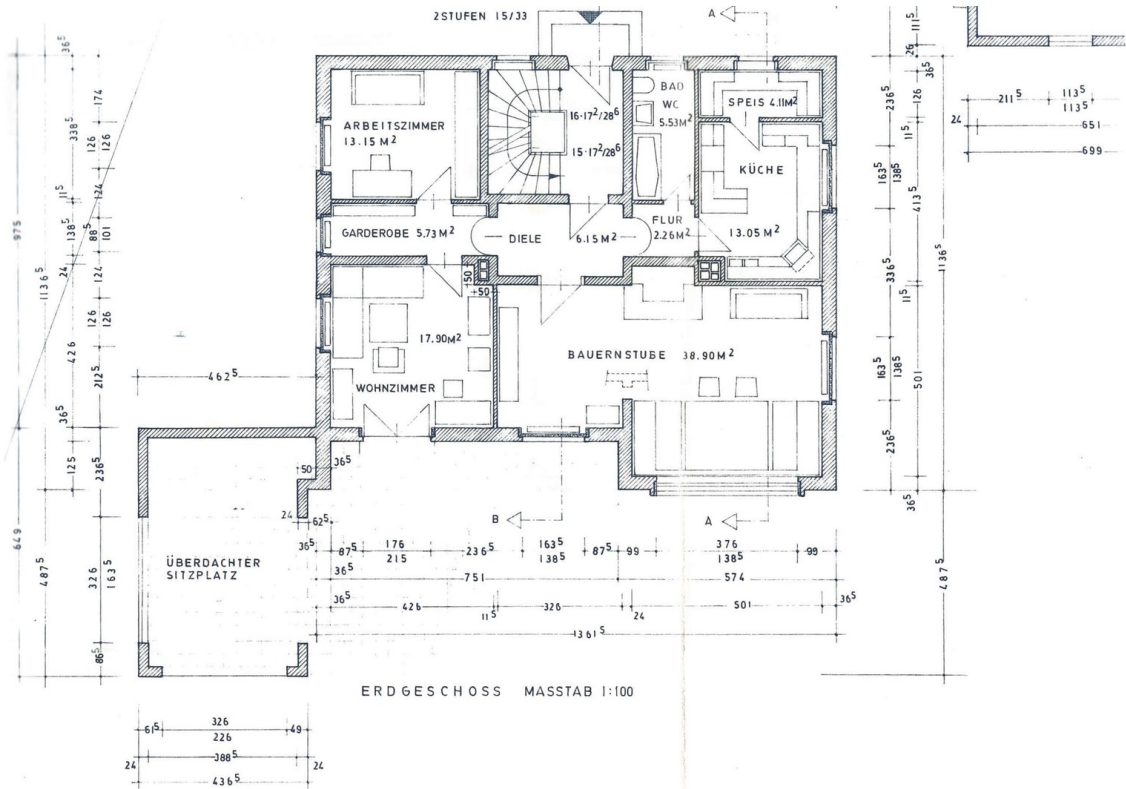


2. OG

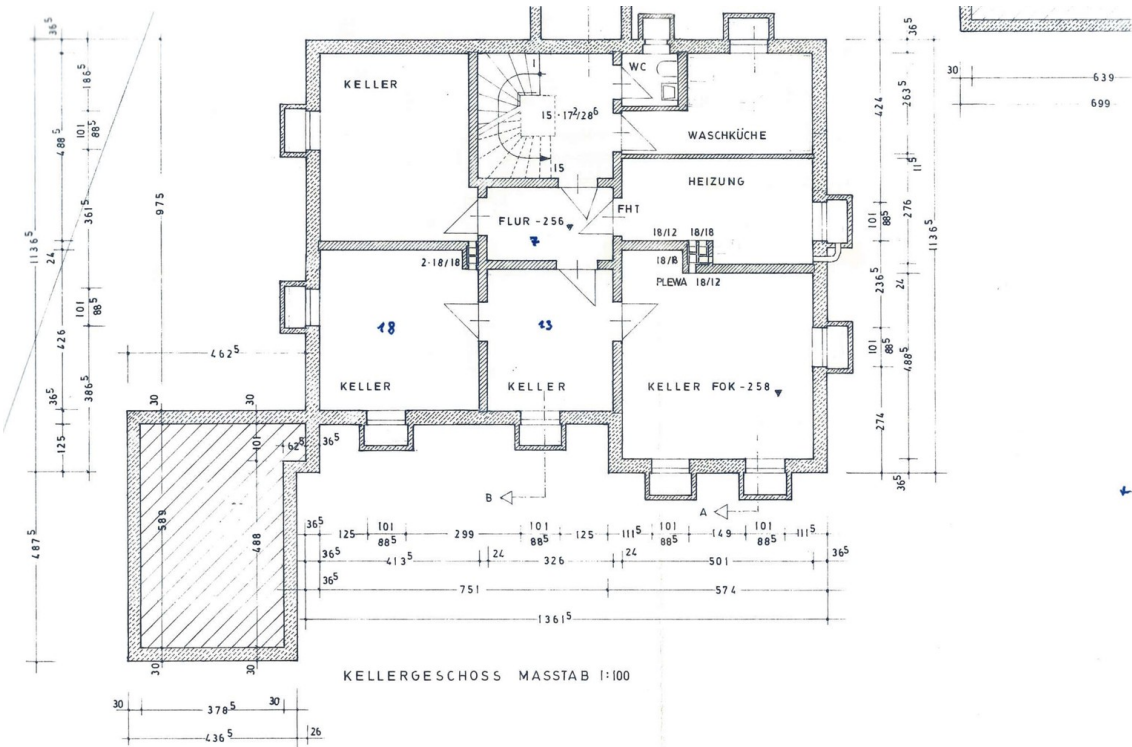


1. OG

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Keller