

Exposé

Doppelhaushälfte in Hettenshausen

Wunderschöne Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. OM-348105

Doppelhaushälfte

Verkauf: **648.000 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Bauer
Telefon: 0172 6962352
Mobil: 0172 6962352

Avisgrund 20A
85276 Hettenshausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahmedatum	20.12.2026
Grundstücksfläche	350,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	135,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	68,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch eine moderne Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und zahlreiche durchdachte Details. Mit seiner Kombination aus Wohnkomfort und nachhaltiger Haustechnik ist es ideal für Familien, die Wert auf Komfort und Effizienz legen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche sowie praktischer Speisekammer. Von hier aus genießen Sie den direkten Zugang zum Garten, der durch eine blickdichte Hecke rundum geschützt ist und somit ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Der Eingang ist zudem komfortabel über nur eine Stufe erreichbar.

Im 1. Stock stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Das Badezimmer ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und bietet angenehmen Wohnkomfort.

Über eine vollwertige Holz-/Stahltreppe erreichen Sie den ausgebauten Spitzboden, der zusätzlichen Platz für Gäste, Arbeiten oder Hobbys schafft. Mehrere Dachfenster, teilweise elektrisch, sorgen hier für viel Licht und eine freundliche Atmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist das ca. 29 m² große Kellerzimmer, das durch ein 3-fach verglastes Fenster mit Natur-Lichtschacht hell und wohnlich wirkt. Hier besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches Duschbad nachzurüsten, sodass sich dieser Bereich ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Auch die Haustechnik überzeugt: Eine Solar-Brauchwasserheizung auf dem Dach sorgt für effiziente Warmwasserversorgung.

Im Außenbereich runden ein überdachter Fahrradabstellplatz hinter der Garage sowie eine praktische Tür in der Garagenrückseite das Angebot ab.

Ausstattung

Fliesenboden im Keller; Fliesenboden im Erdgeschoss - Laminat im 1. Stock und im 2ten Stock (Spitzboden) - Vollwertige Treppe als Aufgang in den 2ten Stock (Spitzboden) Viessmann Gasheizung / 300L Brauchwasserspeicher - Solaranlage für Brauchwassererwärmung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	49,60 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Eingang Nord

Exposé - Galerie



Eingang EG mit Gartenant Norde



Terasse mit Überdachung Süden

Exposé - Galerie



Garten



Stirnseite Osten KG Lichtschac



EG Diele

Exposé - Galerie



EG Essbereich



EG Essbereich Küche

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



Badezimmer 1.Stock

Exposé - Galerie



Dachboden / Zimmer



Flur 1.Stock

Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 2

Exposé - Galerie



Schlafen 3



Schlafen 3

Exposé - Galerie



Kellerzimmer groß



Exposé - Galerie



Keller Waschbereich



Keller Flur

Exposé - Galerie



Keller 1

Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS

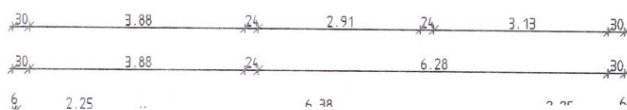
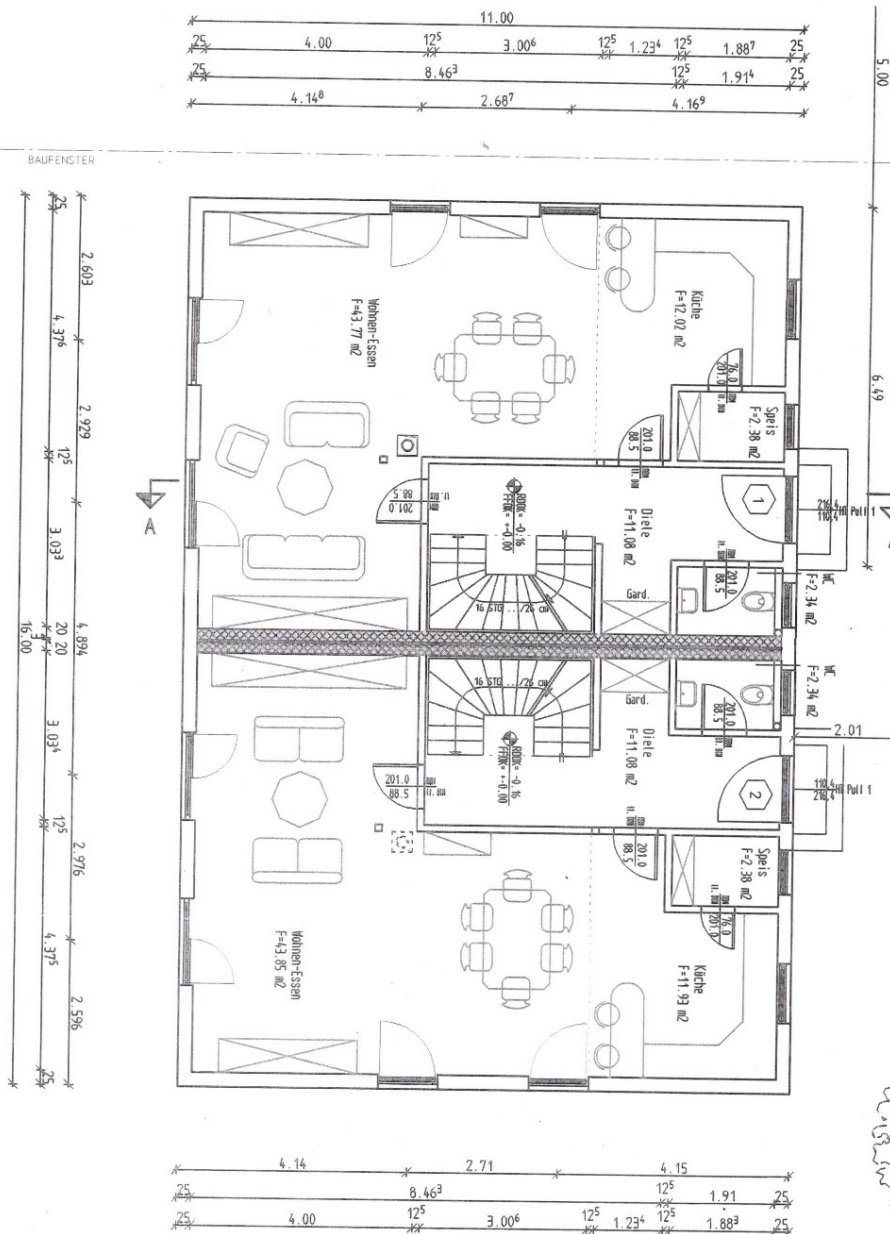
Wfl. = 143,17 m²

BAUFENSTER

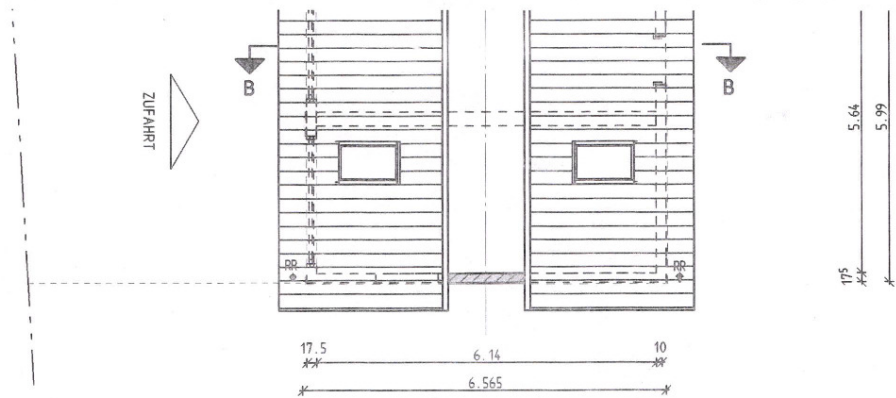
ACHTUNG :
DIE ERDGESCHOSSWÄNDE RAGEN
UM 6 cm ÜBER DEN KELLER
(DÄMMUNG NICHT BERÜCKS.)



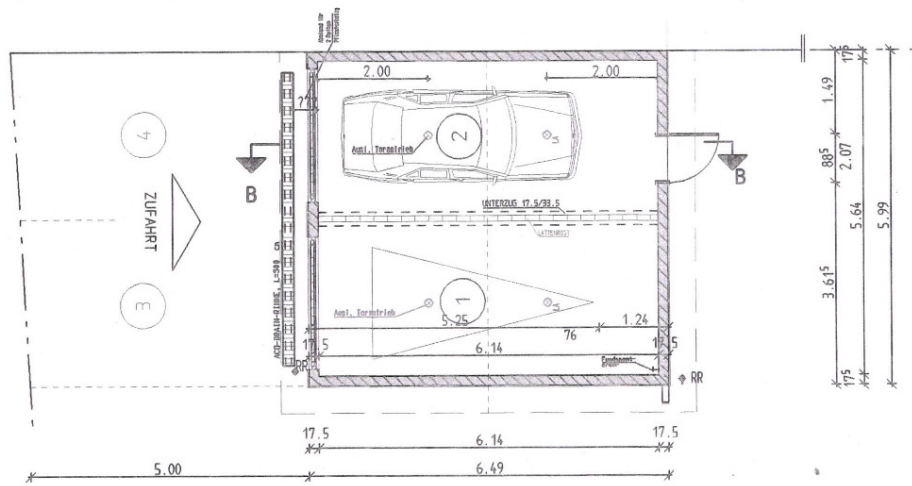
GRUNDSTÜCKSGRENZE



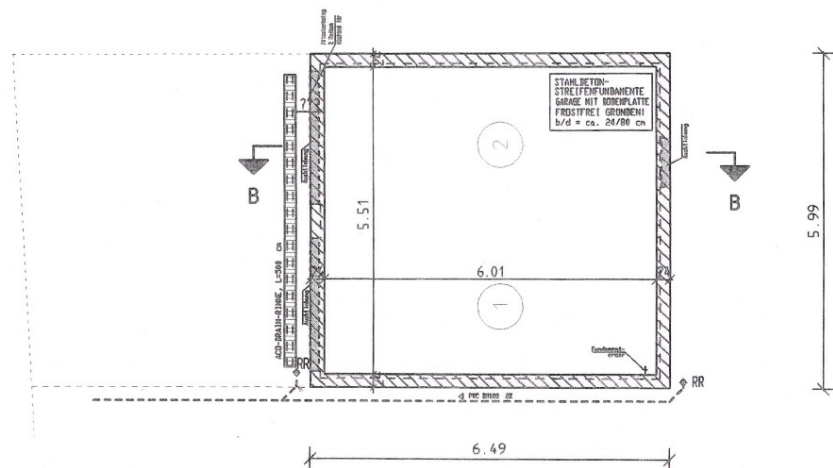
Exposé - Grundrisse



DACH



GRUNDRISS



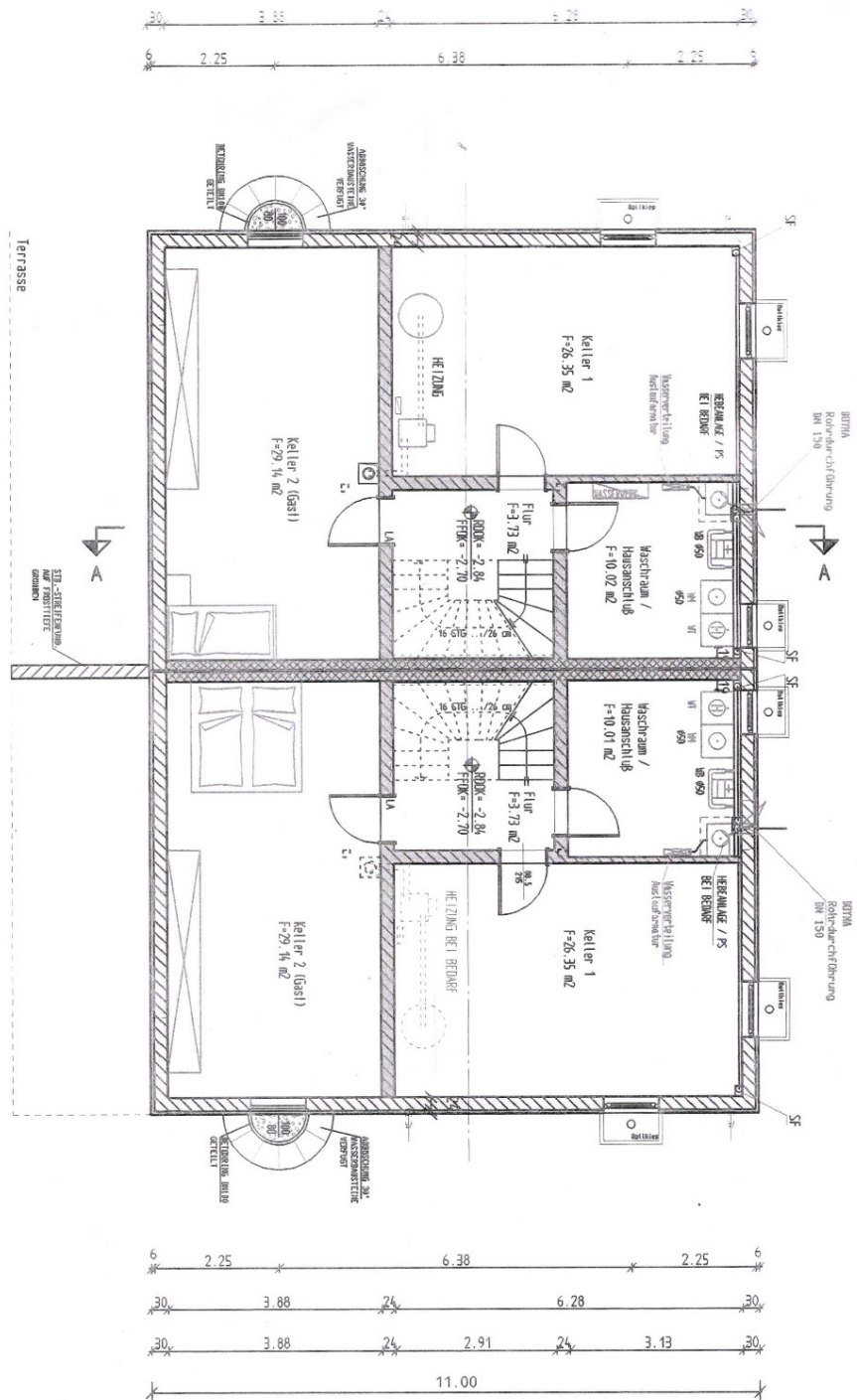
FUNDAMENTE

Exposé - Grundrisse

Fl. = 138.47 m²

KELLERGEOSCHLOSS

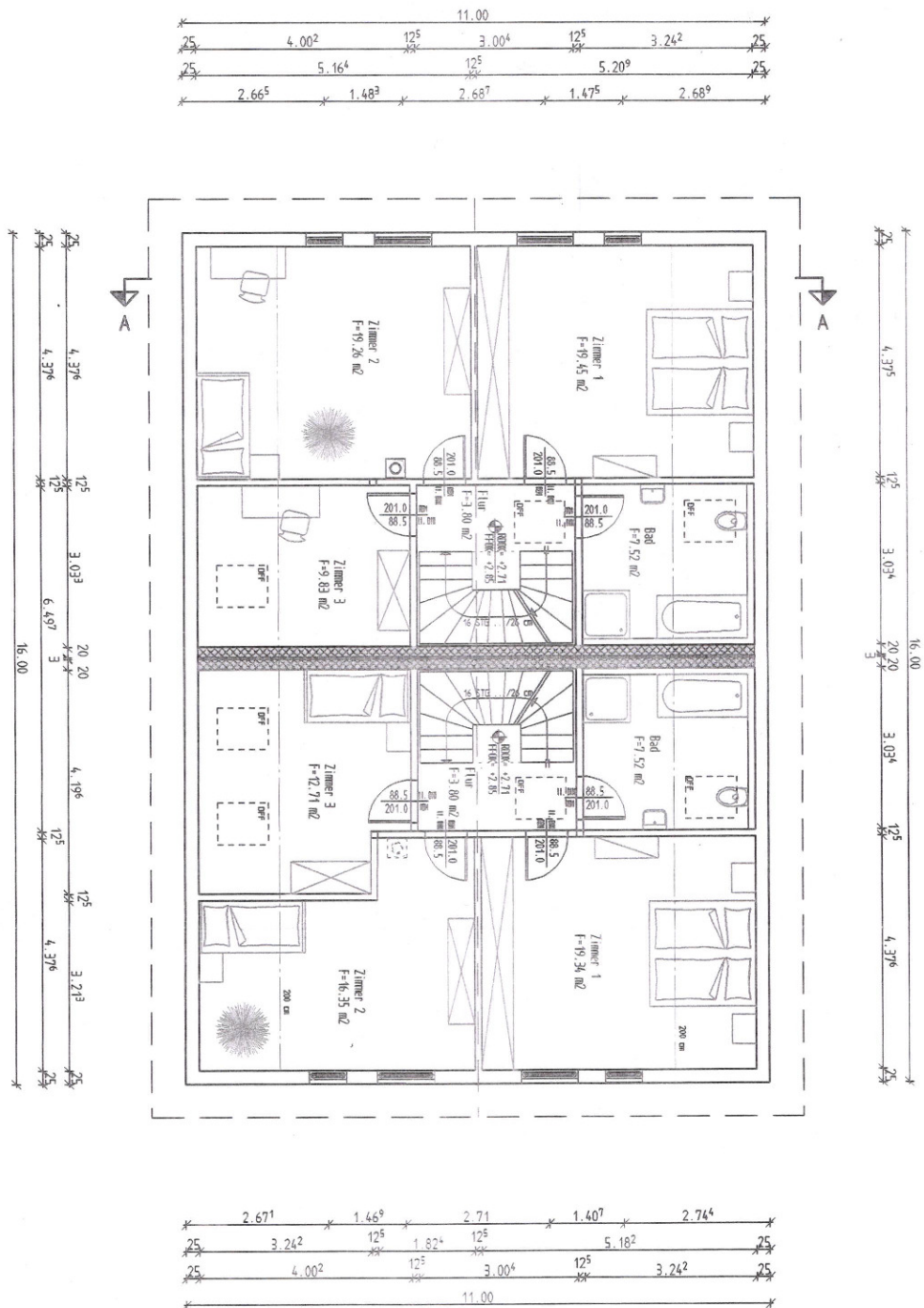
ACHTUNG:
DIE ERDGESCHOSSWÄNDE RAGEN
UM 6 CM ÜBER DEN KELLER
(DÄMMUNG NICHT BERÜCKS.)



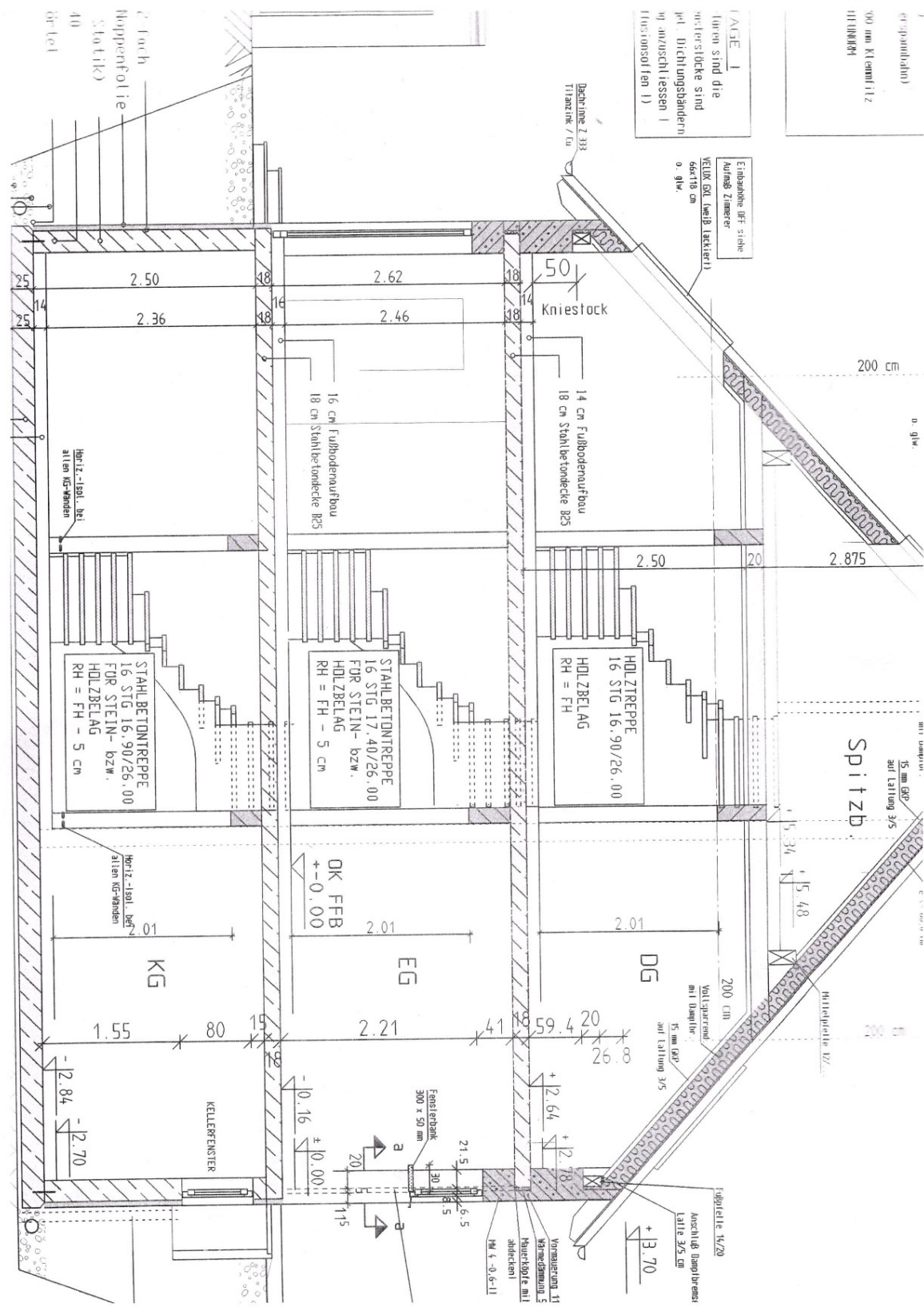
Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS

* ACHTUNG :
GRIFFELEISTE BEI OFF
AUFGEHÄNGT



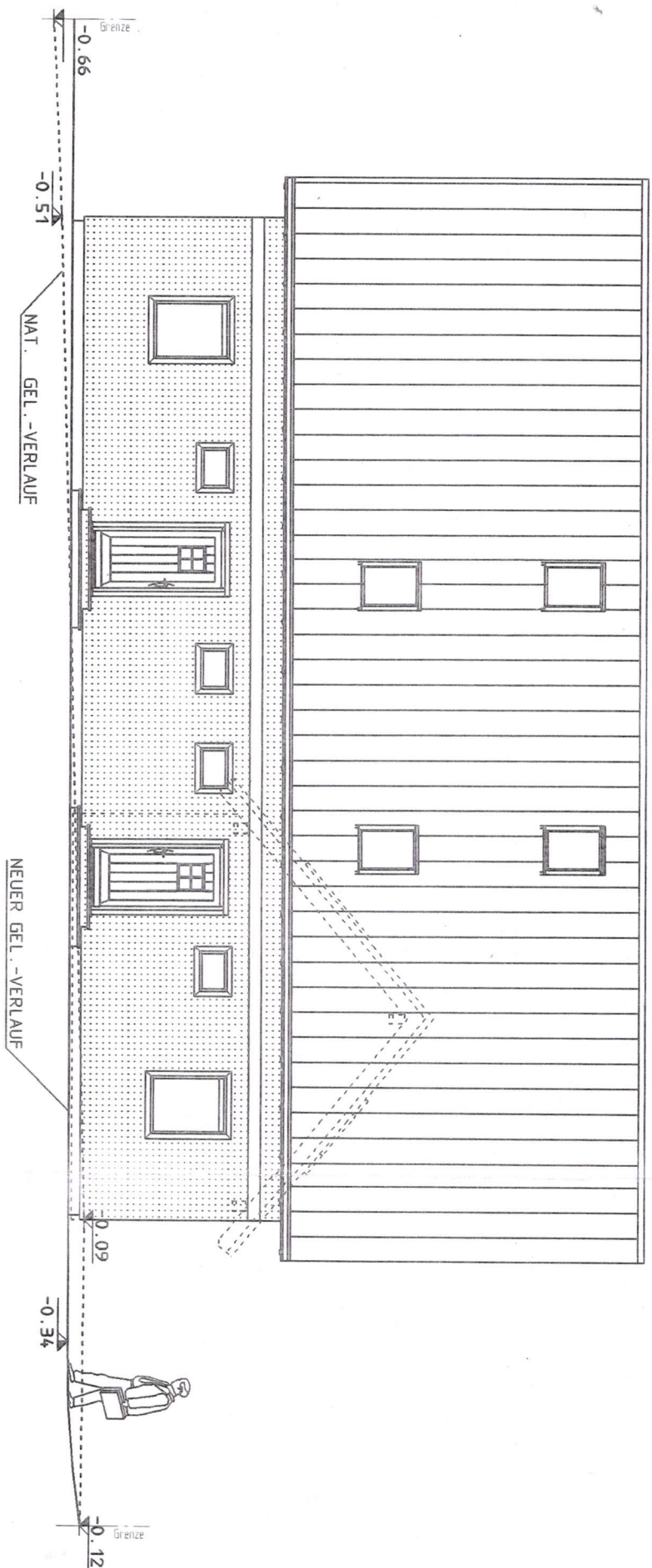
Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Ansicht Nord
2. Ansicht Ost
3. Ansicht Süd
4. Ansicht West
5. Schnitt DG + Spitzboden

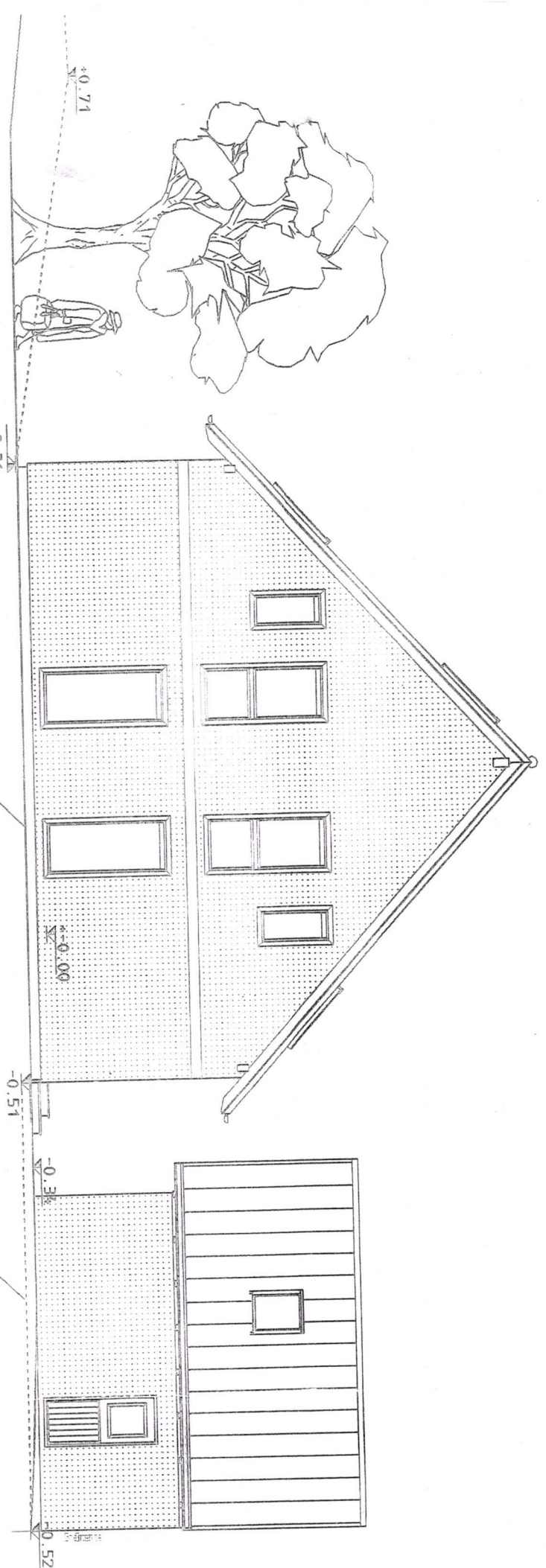
ANSICHT NORD

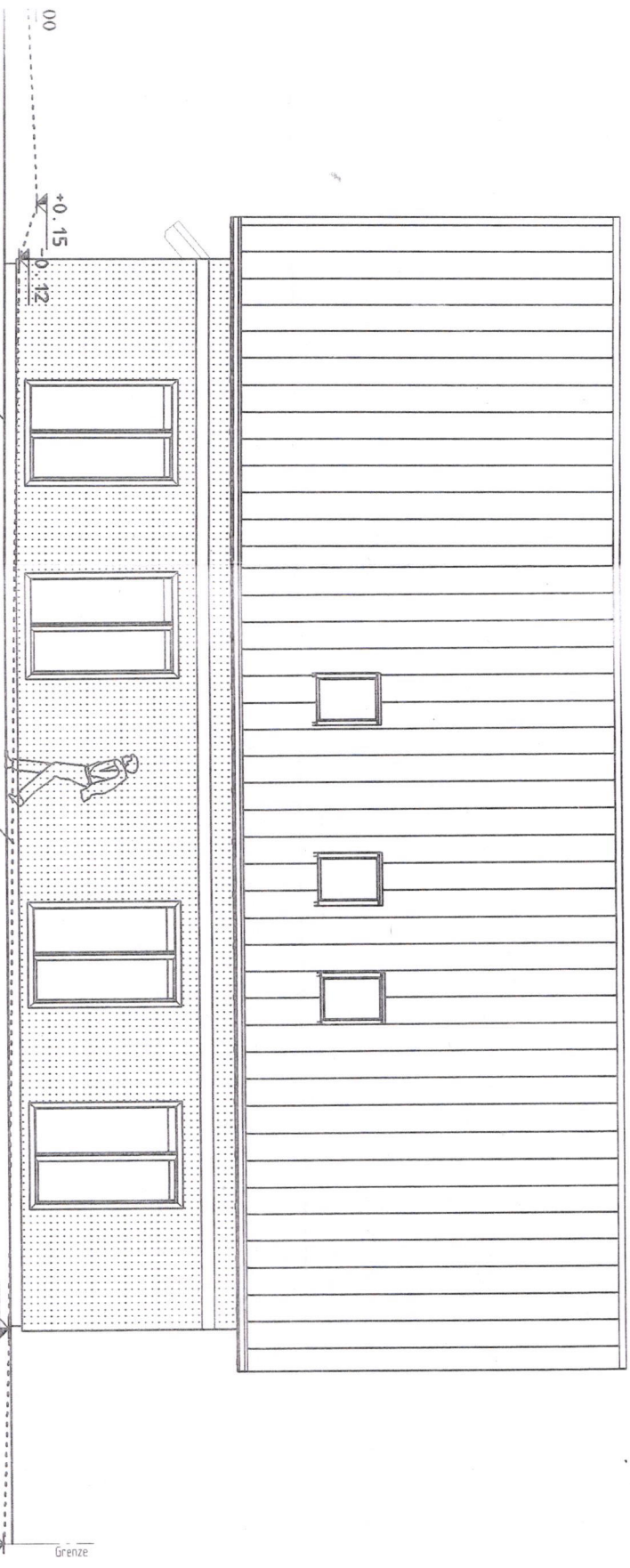


ANSICHT OST

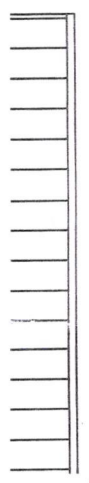
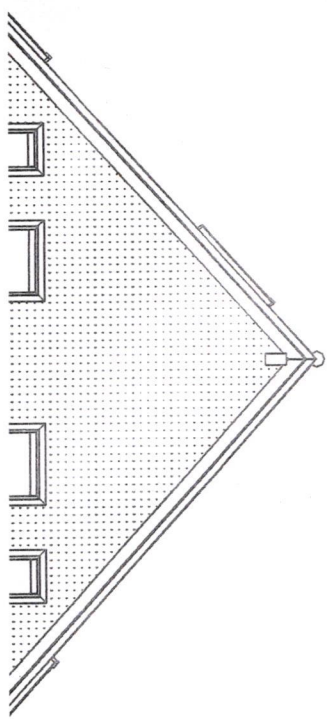
NEUER GEL.-VERLAUF

NAT. GEL.-VERLAUF





ANSICHT SUEDE



T A-A

200 mm Klemmfilz
31 FUNDORM

TAGE 1
-türen sind die
ensterstücke sind
gel. Dichtungsbandern
ng anzuschliessen !
fusionsoffen !)

Einbauhöhe DFF siehe
Aufmaß Zimmerer

VELUX GXL (weiß lackiert)
66x118 cm
o. glw.

Einbauhöhe DFF siehe
Aufmaß Zimmerer

VELUX GXL (weiß lackiert)
66x118 cm
o. glw.

Finspilleite 16/
alts. gehobelt

ca. 42.0 ° DN

Kamin nach Abspr.
nach Abspr. Kaminl. Ms.Fr.
über Dach führen

Spitzzb.

Vollsparrend.
mit Dampfr.
15 mm GKP
auf Lattung 3/5

Sparren 10/20
e < 80.0 cm

Mittelpfette 12/...

Einbauhöhe DFF siehe
Aufmaß Zimmerer

VELUX GXL (weiß lackiert)
66x118 cm
o. glw.

Dachrinne Z 333
Titanzink / Cu

Kniesock

14 cm Fußbodenaufbau
18 cm Stahlbetondecke B25

HDL ZITREPE
16 STG 16.90/26.00
HDL ZBELAG
RH = FH

STAHLBETONTREPE
16 STG 17.40/26.00
FÜR STEIN- bzw.
HDL ZBELAG

OK FFB

EG

DG

Vollsparrend.
mit Dampfr.
15 mm GKP
auf Lattung 3/5

Fußpfette 14/20
Anschluss Dampfbrems
Lattung 3/5 cm

Vormauerung 1.
Wärmedämmung
Heizerköpfe mit
abdecken
PM 4 -0.6-11

Fensterbank
300 x 50 mm

21.5
30
8.5
6.5
115

