

Exposé

Doppelhaushälfte in Attenkirchen

Raumwunder in Bestlage -Stillvolle DHH mit 7 Zimmern & TOP Energieeffizienz A+



Objekt-Nr. OM-357586

Doppelhaushälfte

Verkauf: **699.990 €**

Ansprechpartner:
M.Yazar

85395 Attenkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	229,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,75 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neuwertige Doppelhaushälfte mit Energieeffizienz A+ in ruhiger Lage von Attenkirchen bei Freising

Wohnfläche: ca. 135 m² (abzüglich 2 beheizte Räume in UG)

Zusätzliche Nutzfläche: ca. 70m²

Grundstücksfläche: ca. 229 m²

Zimmer: 7

Energieeffizienzklasse: A+

Verfügbar nach Absprache

Diese hochwertige und äußerst gepflegte Doppelhaushälfte in massiver Bauweise befindet sich in ruhiger Wohnlage von Attenkirchen und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie hervorragende Energieeffizienz. Das im Jahr 2008 errichtete Haus bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die modernes Wohnen mit niedrigen Unterhaltskosten verbinden möchten.

Besonders hervorzuheben ist die Energieeffizienzklasse A+ in Kombination mit der modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe. Dadurch profitieren die Bewohner von einem sehr sparsamen und nachhaltigen Betrieb mit vergleichsweise niedrigen Energiekosten.

Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer sowie zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss. Dort befinden sich zwei beheizte Räume mit Wandheizung, die sich ideal als Gästezimmer, Hobbyraum oder Homeoffice eignen. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Technikraum mit Wärmepumpe und Waschmaschinenanschluss sowie einen separaten Abstellraum.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller und großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten. Die moderne Küche wurde im Jahr 2020 erneuert und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Zusätzlich befindet sich im Eingangsbereich ein Gäste-WC mit Dusche.

Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschbecken. Das ausgebaute Dachstudio schafft zusätzlichen Raum und eignet sich hervorragend als Arbeitszimmer, Spielzimmer oder Rückzugsort.

In allen Wohnräumen im Erdgeschoss, Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sorgen individuell steuerbare Fußbodenheizungen für angenehmen Wohnkomfort. Die Parkettböden im Obergeschoss wurden 2025 frisch geschliffen und neu geölt.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen und Investitionen vorgenommen:

- Neue Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Moderne Einbauküche aus 2020
- Neue Terrasse aus 2021
- Neue Pflastersteine im vorderen Außenbereich aus 2023
- Parkettböden im Obergeschoss neu geschliffen und geölt/versiegelt 2025
- Glasfaser 2025

Zum Haus gehören außerdem eine Garage sowie drei zusätzliche Außenstellplätze.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Tempo-30-Zone in Attenkirchen. Kindergarten, Kinderkrippe sowie die Grundschule sind bequem fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten

des täglichen Bedarfs, Restaurants, Bäckereien, Banken sowie Ärzte befinden sich direkt im Ort oder in den umliegenden Gemeinden. Die Anbindung nach Freising, München und zum Flughafen ist hervorragend. Der S-Bahnhof Freising ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, der Flughafen München in ca. 24 Minuten.

Eine ideale Immobilie für Familien oder Käufer, die großzügiges, modernes und energieeffizientes Wohnen in ruhiger Lage nahe Freising suchen.

Weitere Bilder gerne bei ernsthaftem Interesse per Nachricht

Ausstattung

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Bundesstraße 301 und Bushaltestellen mit Bussen nach Freising oder Mainburg befinden sich

unweit vom Haus. Das Haus liegt in einer ruhigen Tempo-30-Zone.

Krippe/Kindergarten und Grundschule sind fußläufig in 5 Minuten erreicht. Im Ort sind ebenfalls ein

Allgemeinarzt und Zahnarzt vorhanden. Für den täglichen Bedarf sind Restaurants, Bäckereien, Post

und Banken vorhanden.

Die nächsten Supermärkte sind in Nandlstadt (6km), Au in der Hallertau (7km) oder Zolling (7km) zu

finden.

Der Freising S-Bahnhof liegt 13km entfernt und ist in 15min per Auto zu erreichen. Von dort aus kann

man bequem mit der S-Bahn oder Regionalzug nach München fahren.

München Flughafen ist 22km entfernt und ist in 23min per Auto zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	27,27 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie

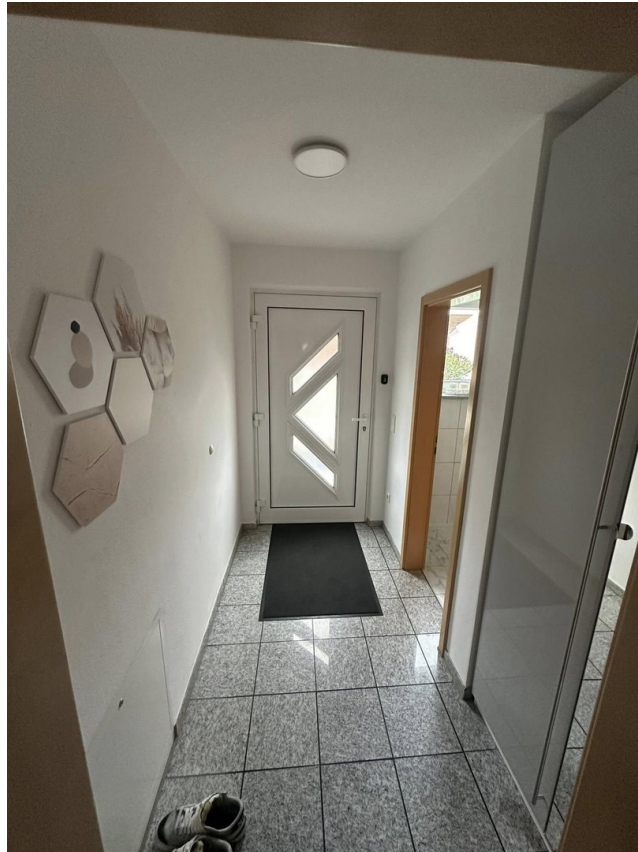


Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Eingang



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC/Bad



Gäste WC/Bad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



TV-Wand

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



WC OG



Exposé - Galerie

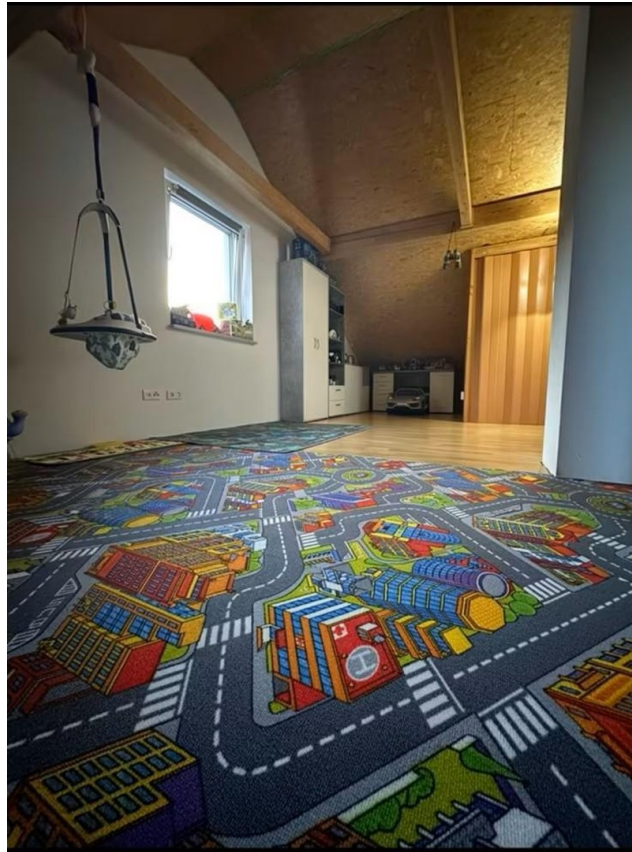


Balkon



Eingang DG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer UG



Gästezimmer UG

Exposé - Galerie



Technikraum UG



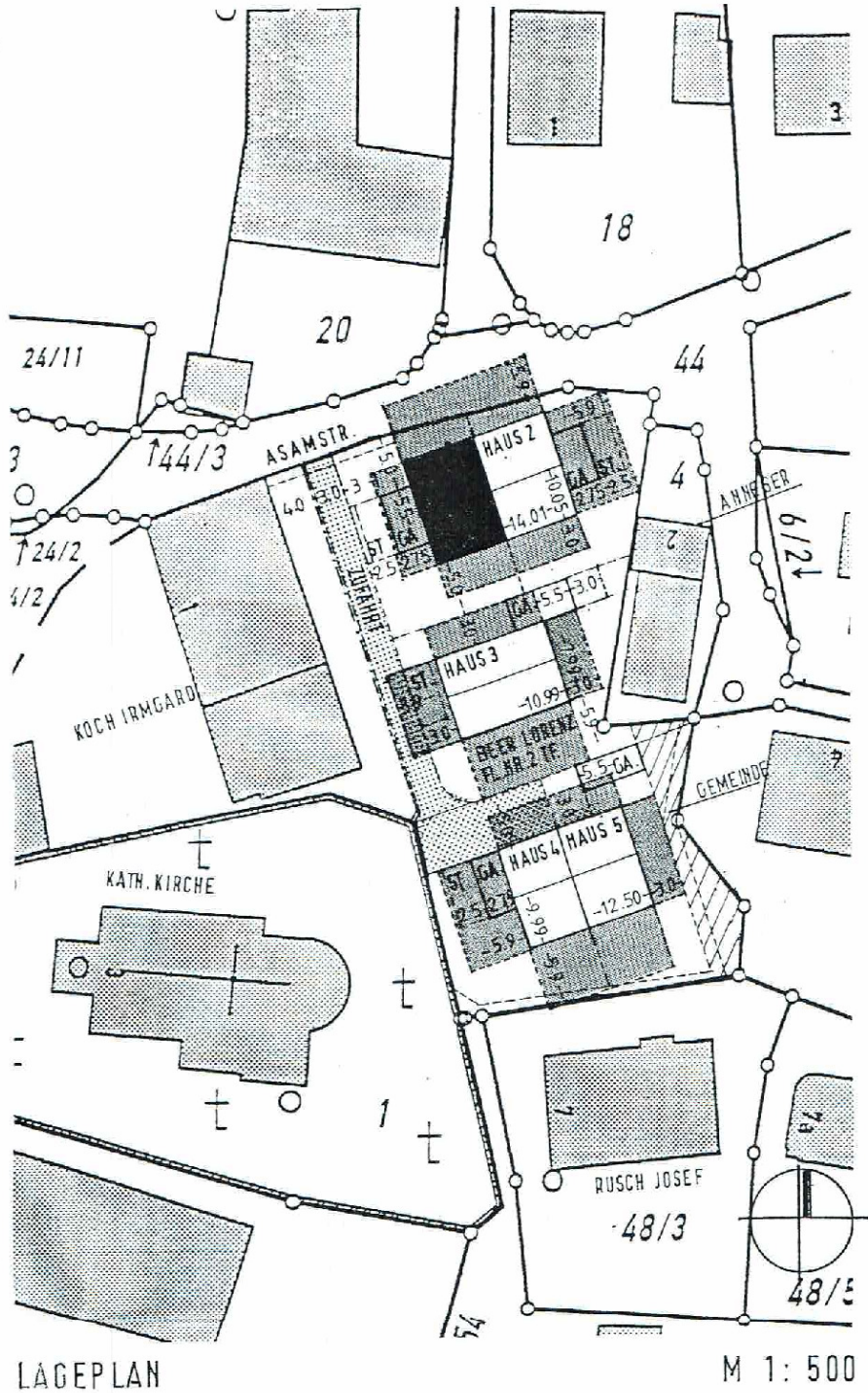
Treppenhaus Naturstein

Exposé - Galerie

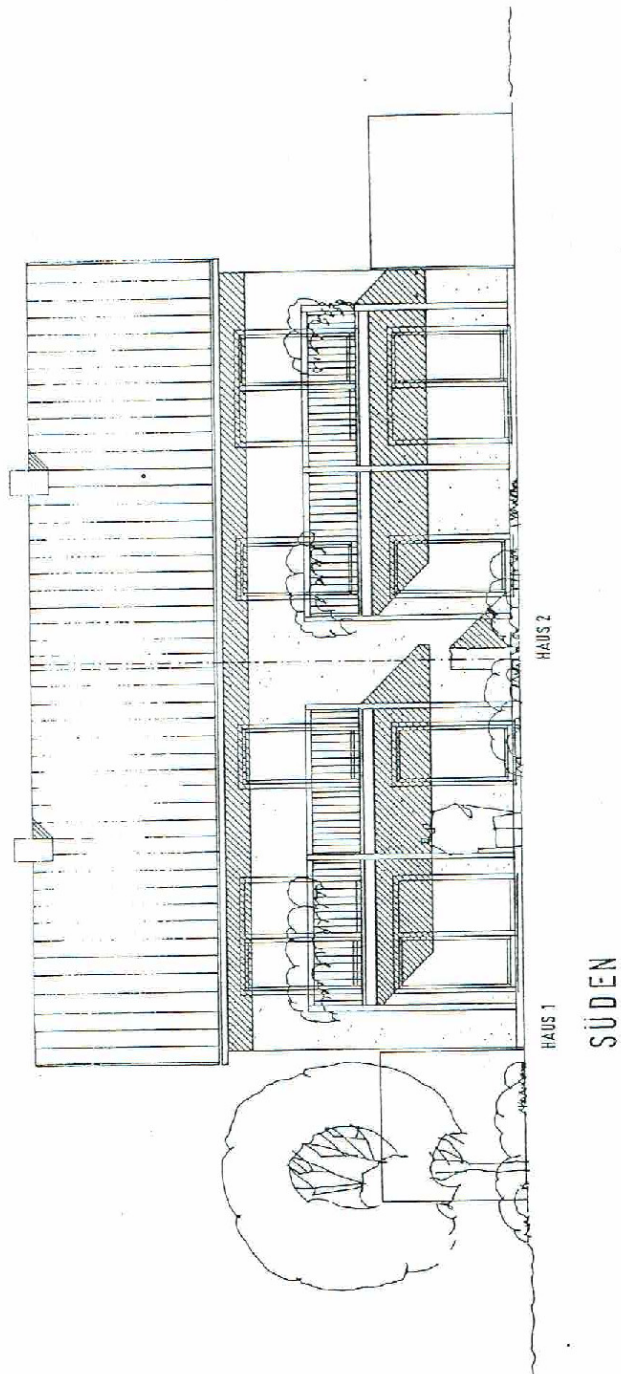


Parkettboden OG

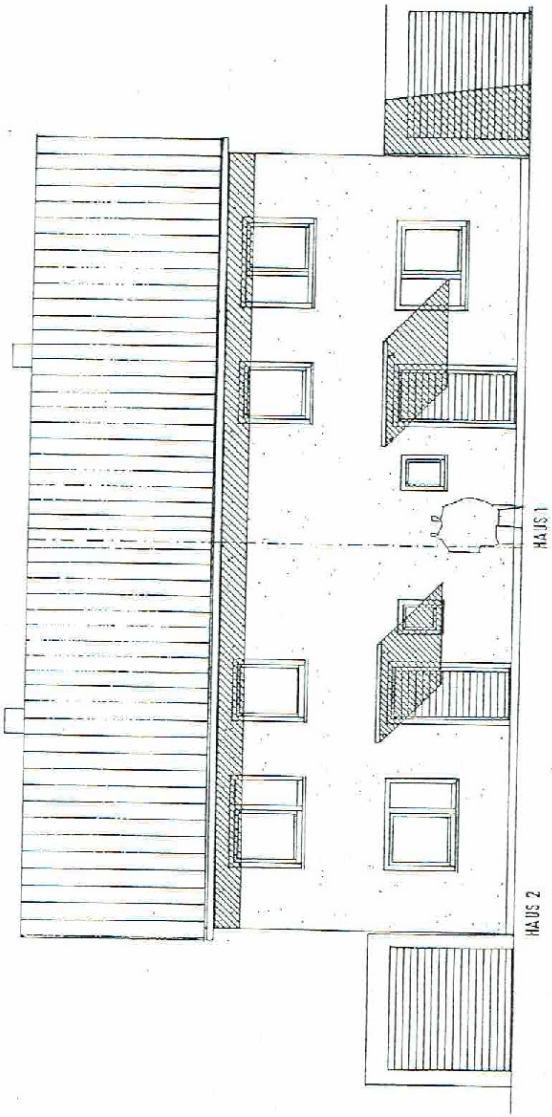
Exposé - Grundrisse



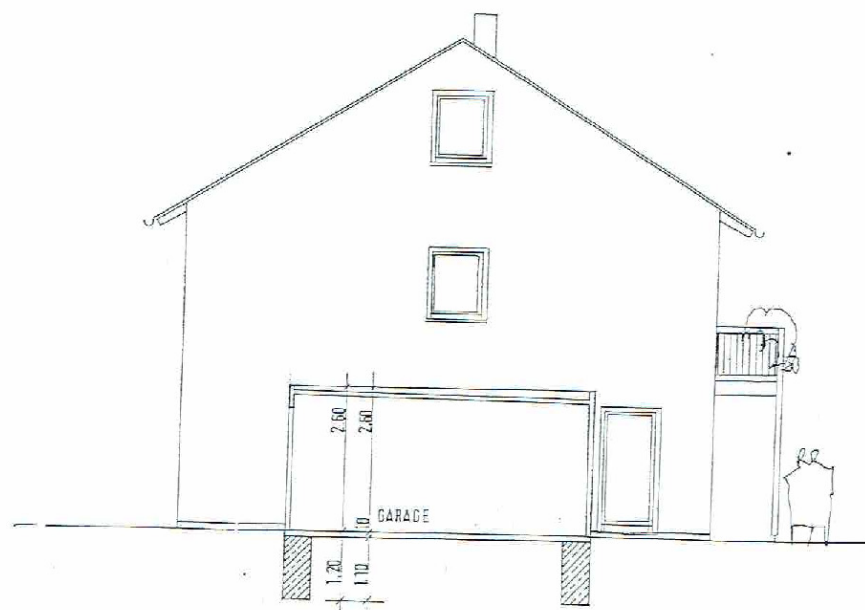
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

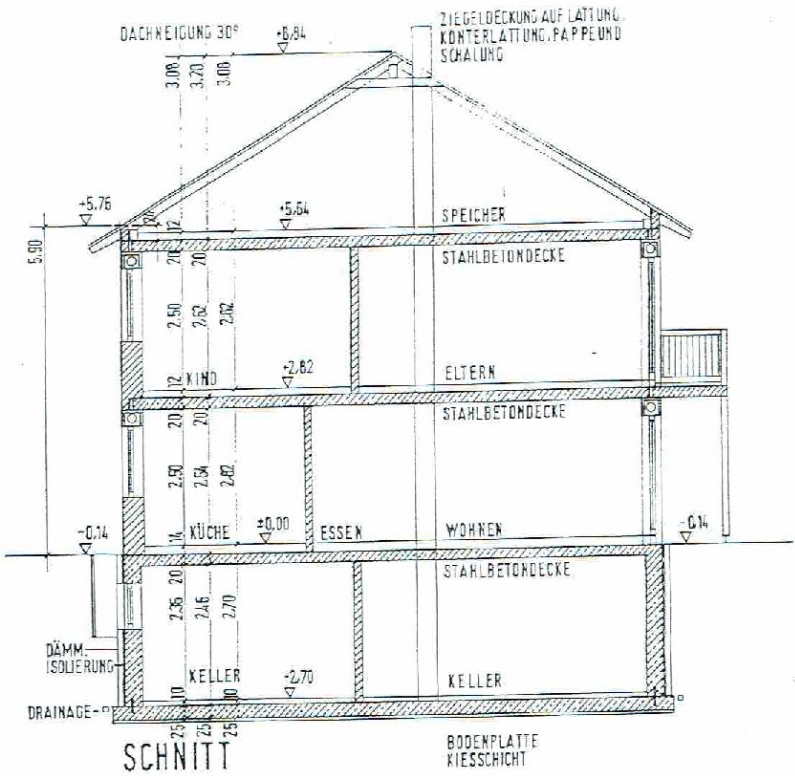


Exposé - Grundrisse

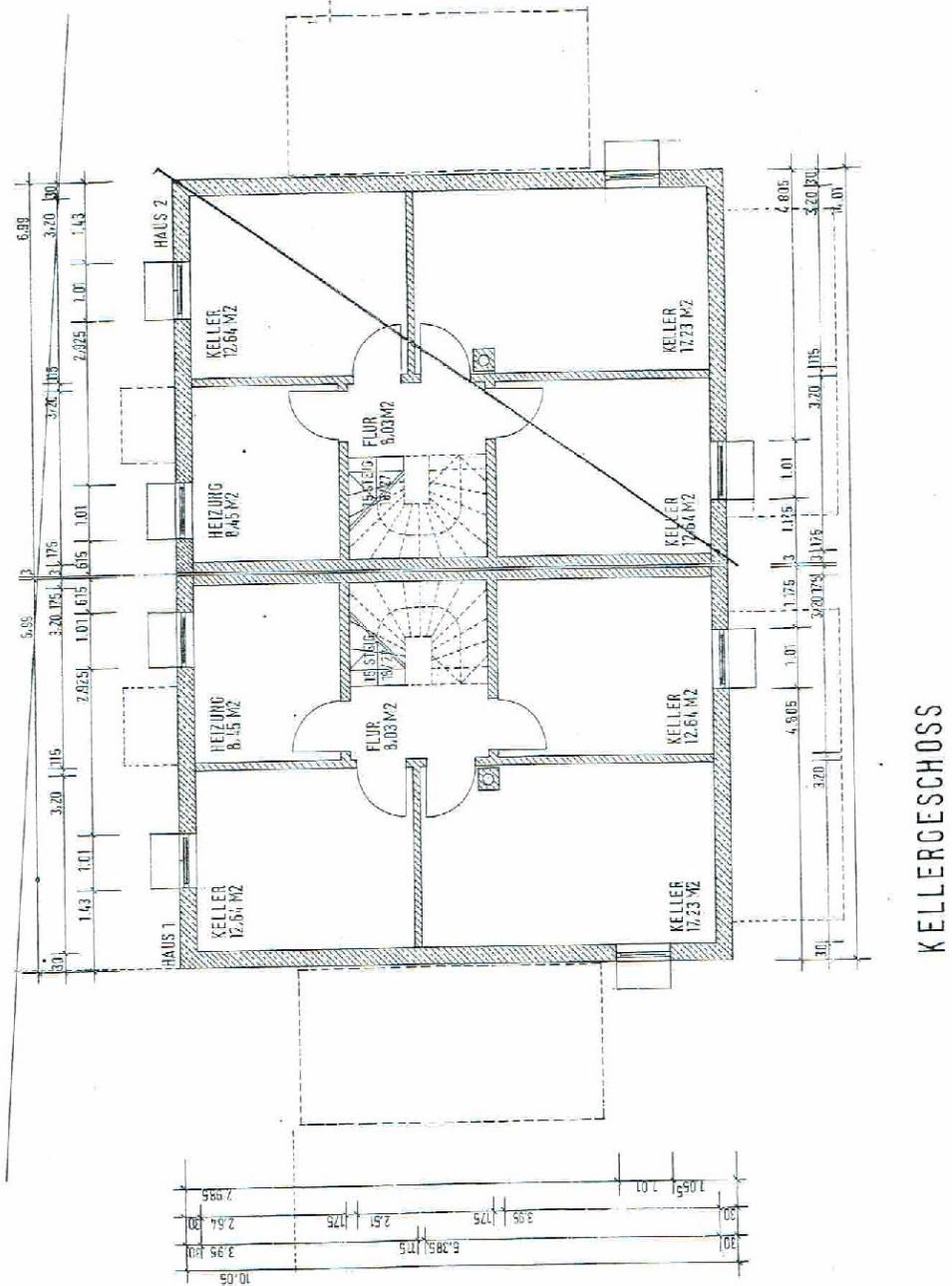


WESTEN

Exposé - Grundrisse

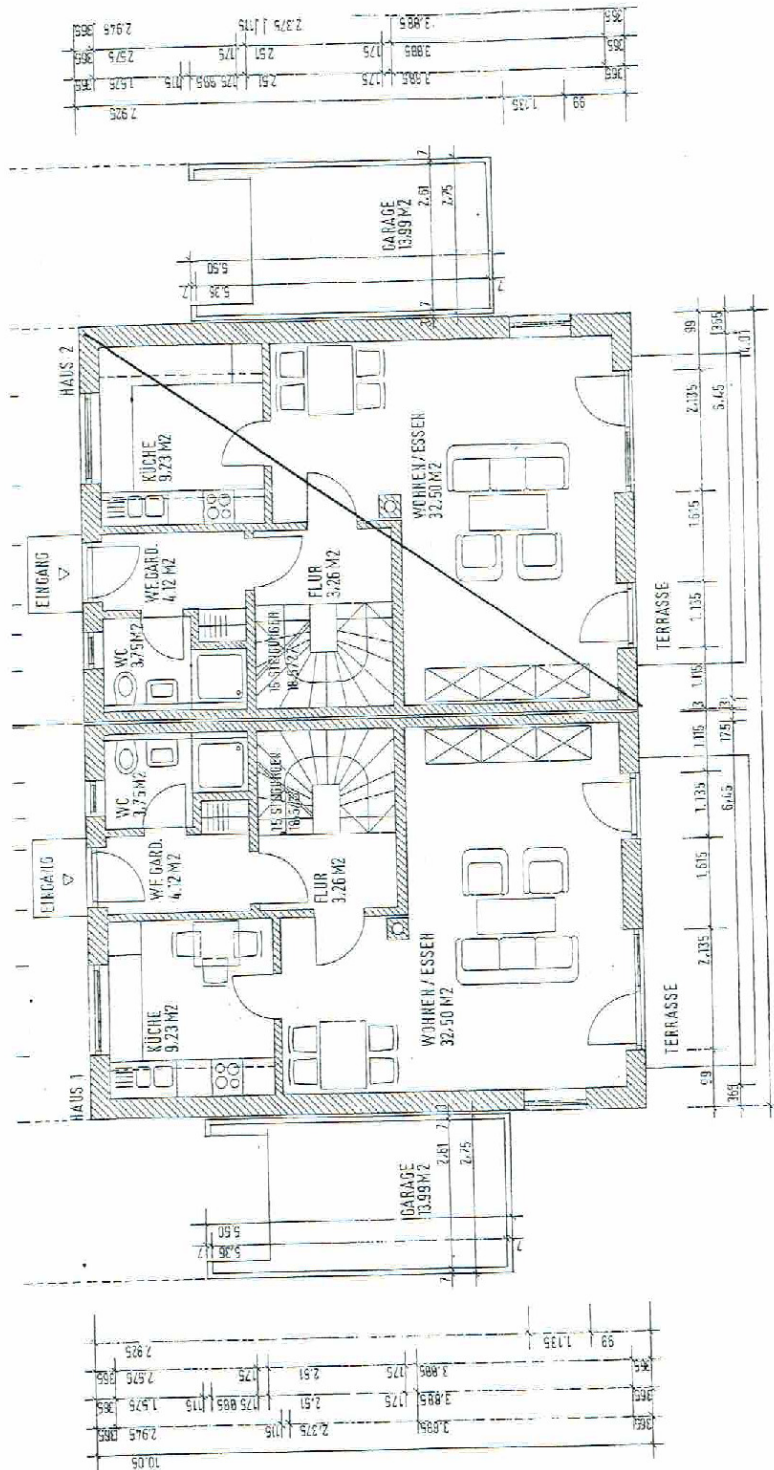


Exposé - Grundrisse



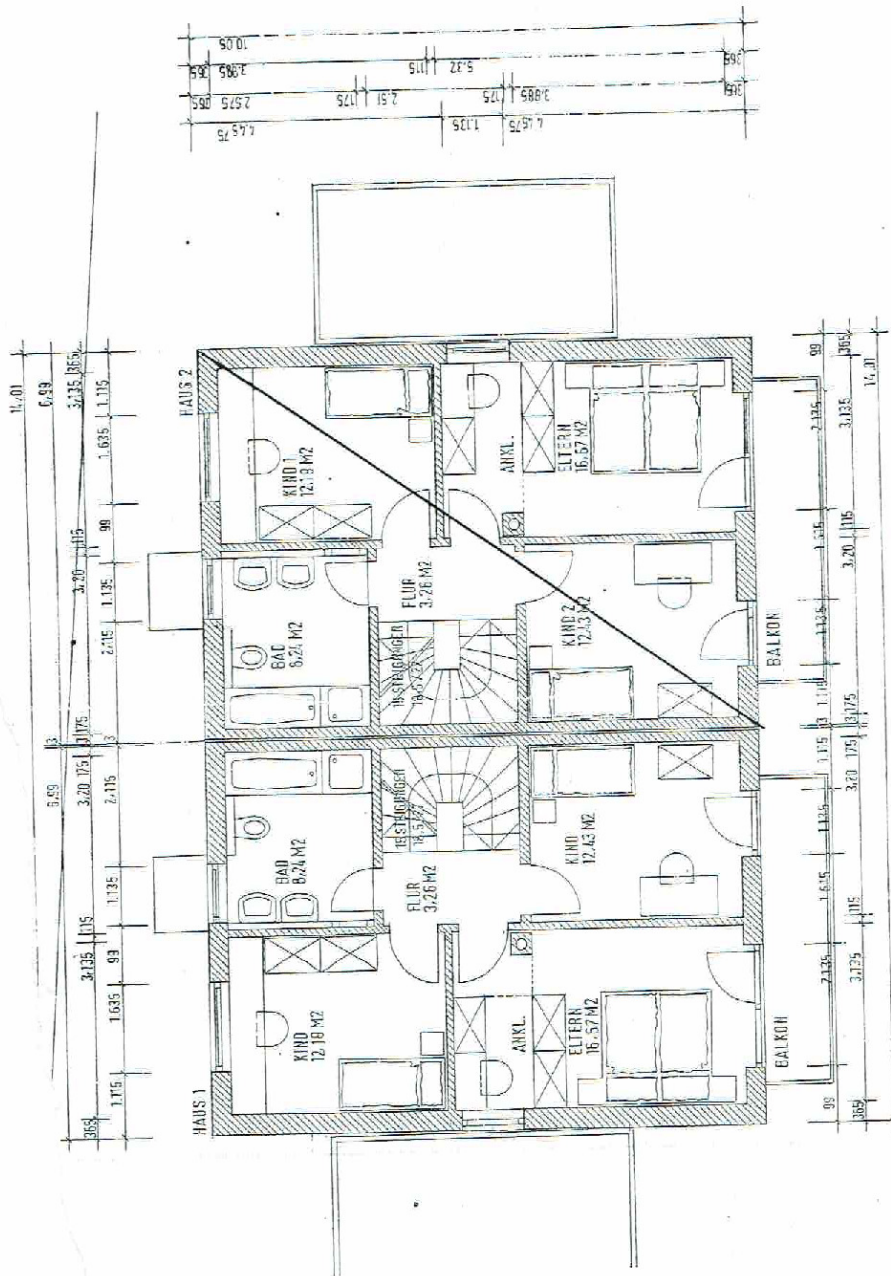
KELLERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS