

Exposé

Einfamilienhaus in Egming

Großzügiges Einfamilienhaus für Familie und Homeoffice



Objekt-Nr. OM-364335

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.120.000 €**

Ansprechpartner:
Thilo Reimers

85658 Egming
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	680,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	202,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	311,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus im alten Ortskern von Egming ist ideal für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen, einen schönen Garten und eine zentrale, familienfreundliche Lage legen. Es bietet überdurchschnittlich viel Platz und Komfort und war über 20 Jahre das Zuhause einer 5-köpfigen Familie.

Das Haus besticht durch einen Wohnbereich über zwei Etagen und einer Monstera Pflanze über die ganze Höhe. Er sorgt für offenes Raumgefühl und sehr gute Lichtverhältnisse durch große Fenster auch durch den angrenzenden Essbereich und Küche.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Das Obergeschoss bietet drei weitere Zimmer – eines davon mit großem Balkon – sowie ein weiteres Bad. Im geräumigen Kellergeschoss finden sich neben Technik- und Heizungsräumen (inkl. Pelletslager) ein kleines Bad, Waschraum, Werkstatt und drei große, vielseitig nutzbare Zimmer mit Tageslicht und einer Raumhöhe von 2,45 Metern.

Eine breite, lange Auffahrt führt zur Doppelgarage mit elektrischem Tor. Der großzügige Garten mit durchdachten Pflanzenbestand, die große Terrasse und das Gartenhäuschen runden das Angebot ab.

Ausstattung

Marmorboden mit Fußbodenheizung im Eingangs-, Wohn- und Essbereich.

Wohnzimmer mit einer Raumhöhe von über 6 Meter mit großen Fenstern sowohl im unteren als auch im oberen Bereich.

Pelletsheizung mit Solarwärme, Baujahr 2011.

Glasfaseranschluss bis in die Küche (zentralster Raum).

Entkalkungsanlage für die gesamte Wasserversorgung.

Großzügige Kellerräume mit einer Raumhöhe von 2,45 Meter und großen Tageslichtfenstern

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich zentral im alten Ortskern von Egming in einer Sackgasse mit insgesamt 5 Einfamilienhäusern.

Im Umkreis von 400 Metern befinden sich:

- Kindergarten
- Grundschule mit Hort
- Kirche
- Einkaufsmöglichkeiten
- Post
- Sporthalle
- Sportplatz
- Golfplatz

- Gastronomie
- Öffentliche Verkehrsmittel im 20-Minuten-Takt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	249,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Westseite

Exposé - Galerie



Südwestseite



Einfahrt und Garage

Exposé - Galerie



Nordseite mit Eingang



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer nach Süden



Wohnzimmer nach Norden

Exposé - Galerie



Wohnzimmer aus der Küche



Kamin

Exposé - Galerie



Küche und Eßbereich



Küche



Flur EG

Exposé - Galerie



Kleines Zimmer EG



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Garten zur Straße



Einfahrt Blick nach Süden

Exposé - Galerie



Südseite mit Terasse



Blick von der Terasse



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten



Treppenhaus zum OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Zimmer OG 3



Zimmer OG 1

Exposé - Galerie



Zimmer OG 2



Blick vom Balkon



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Vor der Klimaerwärmung



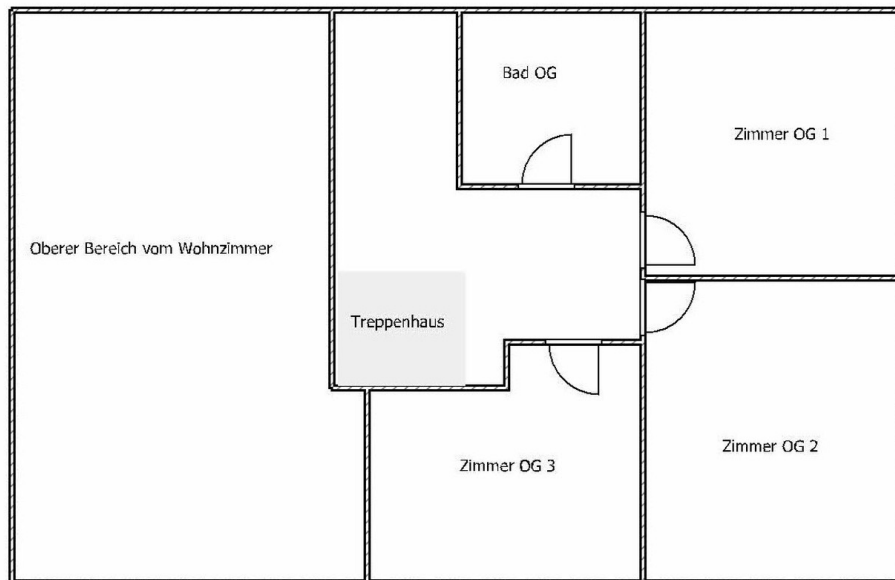
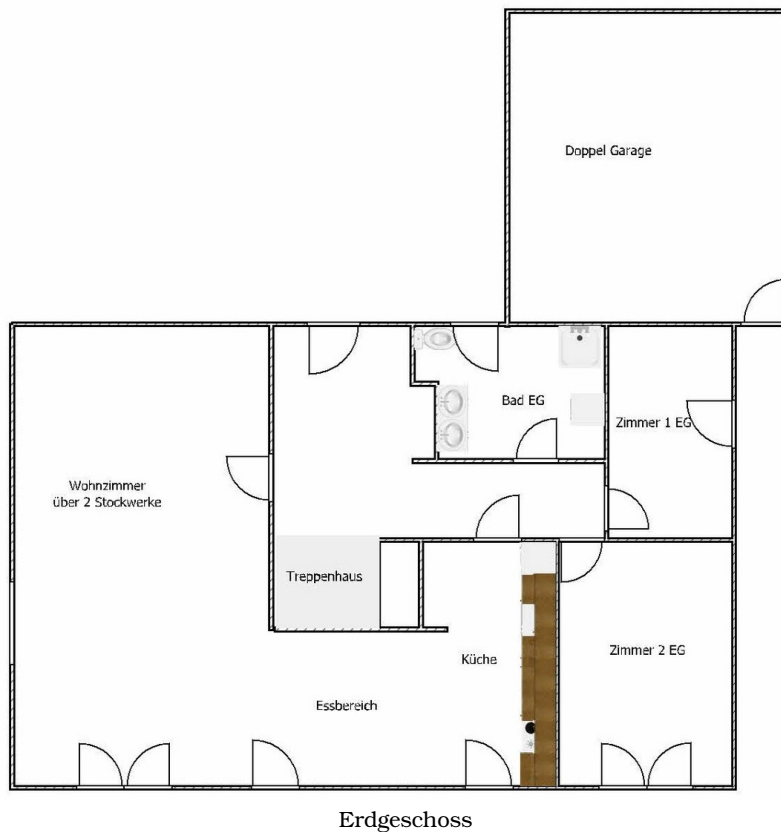
Zimmer 1 KG mit Blick auf 2 KG

Exposé - Galerie

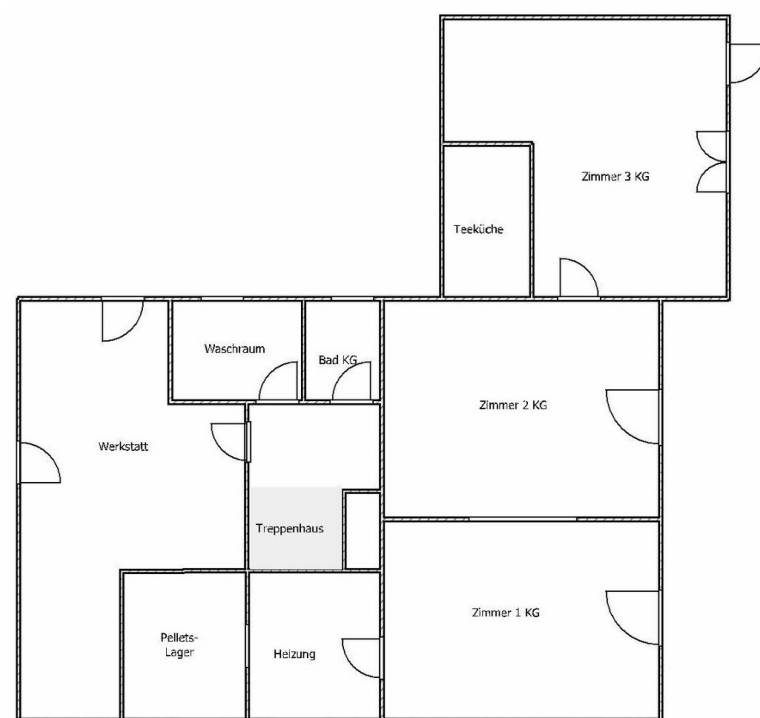


Werkstatt

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Keller