

# Exposé

## Villa in Bad Griesbach

### Excl. Toskana - Villa in Golf-und Thermenregion / Niederbayern



Objekt-Nr. OM-372861

**Villa**

Verkauf: **960.000 €**

94086 Bad Griesbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.300,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	220,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Toskana -Villa mit großzügigen Wintergarten und Doppelgarage,im niederbayerischen Bäderdreieck,

zu Füßen von Bad Griesbach ( 5km Entfernung ),unweit von Golfplätzen und Thermen.

## Ausstattung

Grosses Wohn- Esszimmer ( ca. 54m<sup>2</sup> ),

Wohnküche ( ca. 15m<sup>2</sup> ),

Ankleide ( ca.15m<sup>2</sup> ),

Zwei HWR mit je ca.10m<sup>2</sup>,

Büro - und Gästezimmer ( ca. 30m<sup>2</sup> )

Wintergarten ( ca.30m<sup>2</sup> )

Schlafzimmer ( ca.19m<sup>2</sup> )

Hauptbad ( ca.12m<sup>2</sup>, mit Eckbadewanne, Doppelwaschbecken und Dusche )

Gästebad ( ca.4m<sup>2</sup> )

Das Hauptbad, Gästebad und Küche sind mit Villeroy & Boch Fliesen ausgestattet.

Die gesamten Fenster und Fenstertüren besitzen

Rollläden,zum größten Teil elektrisch.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Besichtigung nach Vereinbarung mit entsprechenden

Kapitalnachweis.

Bei Interesse kann der Grundriss angefordert werden.

Bitte von Makleranfragen abzusehen.

## Lage

Eckgrundstück mit parkähnlicher Anlage, in ruhiger

Randlage des Neubaugebietes.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	107,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

