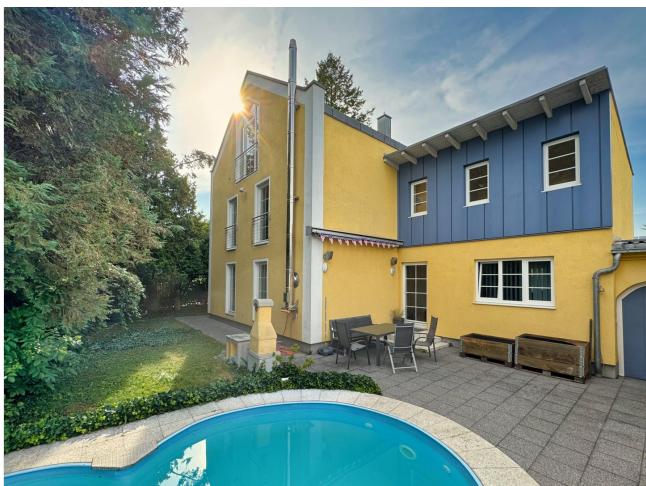


Exposé

Einfamilienhaus in Dorfen

Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool - ruhige, zentrale Lage in Dorfen



Objekt-Nr. OM-373320

Einfamilienhaus

Verkauf: **889.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Häusler

Mühlangerstr. 11
84405 Dorfen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	546,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	197,83 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Wohnlage von Dorfen und bietet viel Platz für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

Die Wohnfläche von rund 200 m² erstreckt sich über drei Ebenen. Der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1955 errichtet und in den Jahren 2000/2001 bis auf die Grundmauern zurückgebaut und vollständig neu aufgebaut. In diesem Zuge wurden sämtliche Leitungen, Estrich, der Innenausbau sowie eine Aufstockung erneuert. Seither wurde die Immobilie laufend instand gehalten und modernisiert.

Insgesamt stehen sieben Räume zur Verfügung: ein Wohn- und Essbereich sowie sechs weitere, separat angeordnete Räume. Diese wurden bisher unter anderem als Büro, Massagezimmer, Ankleide, Schlafzimmer und Hauswirtschaftsraum genutzt.

Das Dachgeschoss bietet einen großen Raum, der früher als Jugendzimmer genutzt wurde und sich ebenso für andere Nutzungen eignet.

Zusätzlich steht im zweiten Obergeschoss ein separater Speicherraum zur Verfügung. Das Haus ist nicht unterkellert, verfügt jedoch über einen kleinen Technikraum im Untergeschoss.

Die Immobilie verfügt über drei vollwertige Bäder, jeweils eines im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine hochwertige und gepflegte Ausstattung. Im Erdgeschoss sowie im Wohnbereich und in allen Bädern sind hochwertige Granitböden verlegt, die den wertigen Charakter des Hauses unterstreichen. Raumhohe Schreiner-Türen sowie maßgefertigte Einbauschränke und Garderoben runden den hochwertigen Gesamteindruck ab.

Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen ausgestattet. Die Gaszentralheizung wurde 2019 erneuert. Insgesamt stehen drei Bäder zur Verfügung, alle mit modernen Wand-WCs, verteilt auf die Etagen.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal ist das hochwertige Zinkdach, das für seine Langlebigkeit, Beständigkeit und dauerhaft geringen Unterhaltsaufwand bekannt ist und den wertigen Gesamteindruck des Hauses zusätzlich unterstreicht.

Der Außenbereich bietet einen geschützten Rückzugsort mit viel Privatsphäre. Die großzügige Sonnenterrasse, der Pool mit Solarheizung sowie der pflegeleicht angelegte Garten schaffen ein hohes Maß an Lebensqualität – ideal für Familien und entspannte Stunden im Freien.

Die Poolpumpe und der Sandfilter wurden 2024 erneuert, sodass die Pooltechnik auf aktuellem Stand ist. Die Poolfolie sollte zur kommenden Saison altersbedingt erneuert werden.

Zur Immobilie gehören zudem eine massive Doppelgarage, eine angrenzende Werkstatt sowie ein separates Stüberl, das vielseitig nutzbar ist – beispielsweise für Hobbys, handwerkliche Tätigkeiten oder private Anlässe.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten und insgesamt sehr guten Zustand. Einzelne, altersübliche Schönheitsarbeiten – wie beispielsweise das Streichen kleiner Setzungsrisse – können je nach persönlichem Anspruch eingeplant werden.

Die Bausubstanz, die technische Ausstattung sowie die Grundstruktur des Hauses sind davon unberührt.

Lage

Dorfen ist eine familienfreundliche Stadt im oberbayerischen Landkreis Erding mit rund 15.000 Einwohnern und einer sehr guten Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote sind vor Ort vorhanden.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend. Eine Grundschule sowie mehrere Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Apotheke sind fußläufig erreichbar, sodass der tägliche Bedarf bequem ohne Auto gedeckt werden kann.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A94 sind sowohl die Messe München als auch die Münchner Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar. Zusätzlich besteht über den Bahnhof Dorfen eine Anbindung an den Regionalverkehr Richtung München. Auch Erding, Landshut sowie der Flughafen München sind gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Gäste-WC

Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich



Wohn- & Essbereich

Exposé - Galerie



Küche

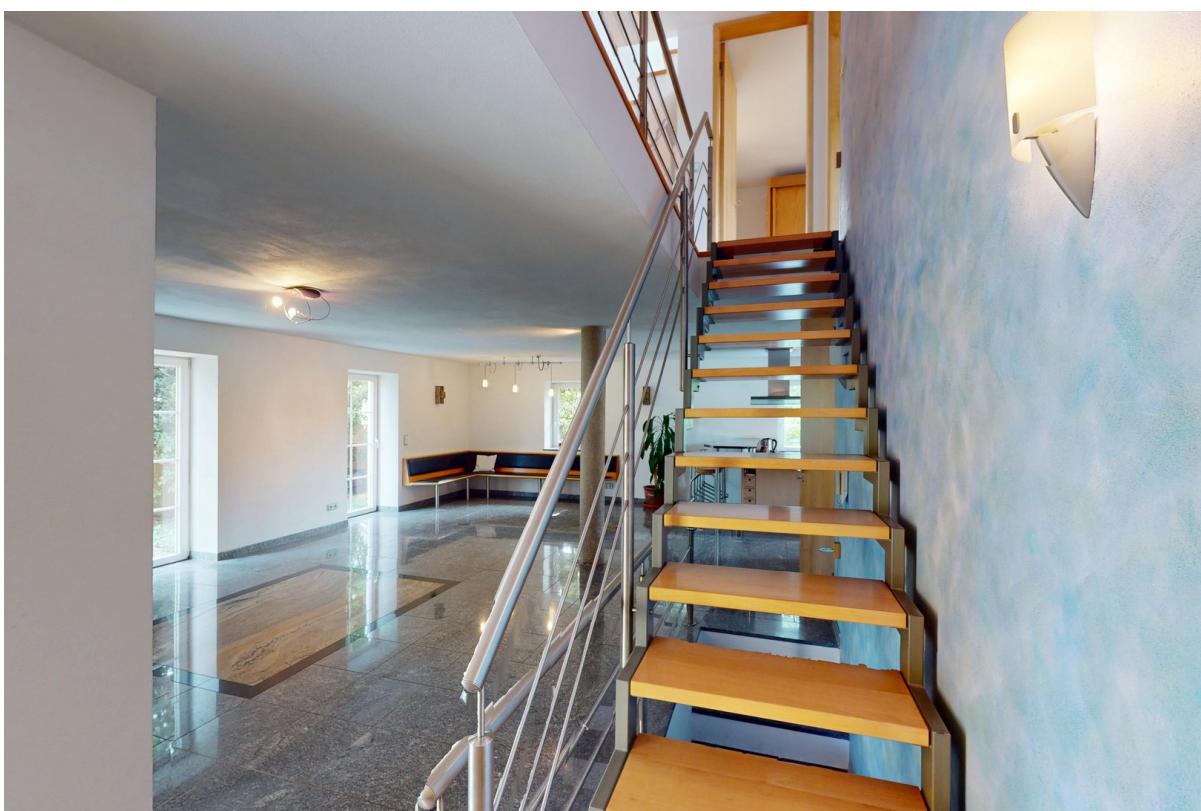


Küche

Exposé - Galerie



Büro im EG



Treppenaufgang in OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Ankleidezimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG

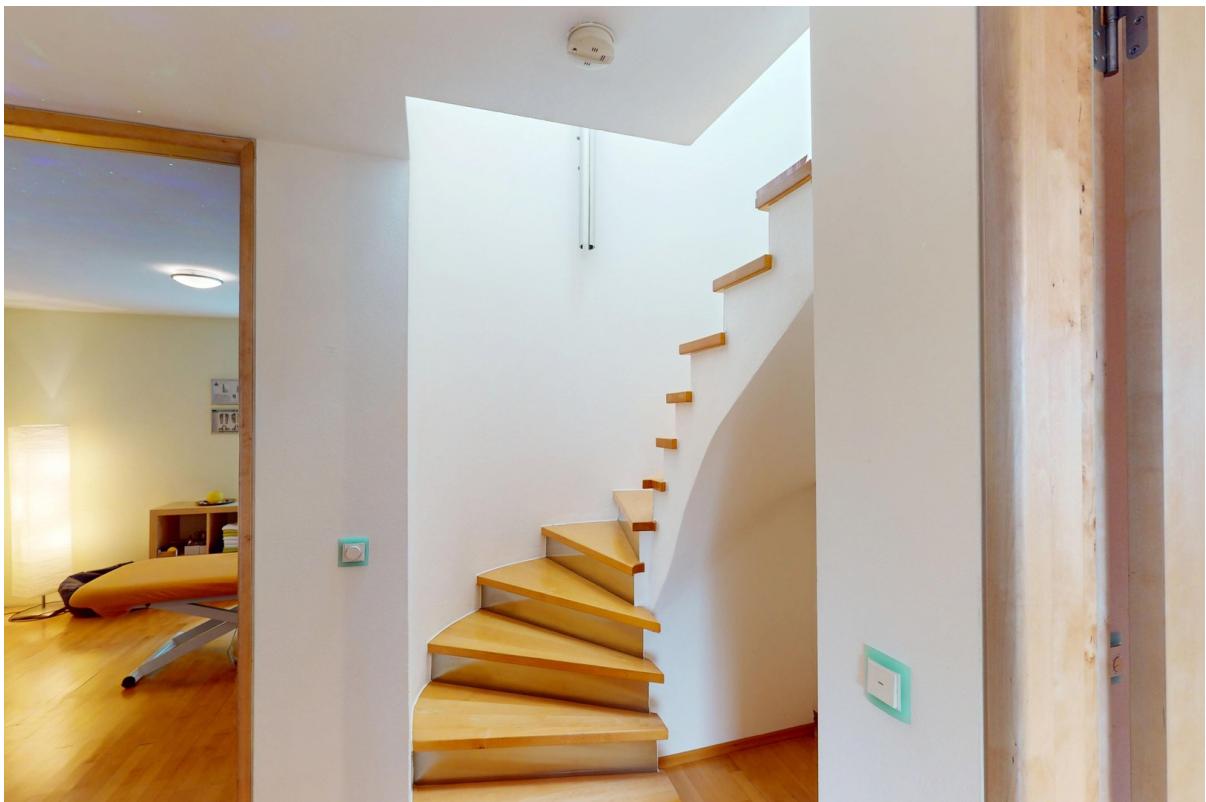


Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum im OG



Treppenaufgang DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Hobbyraum DG

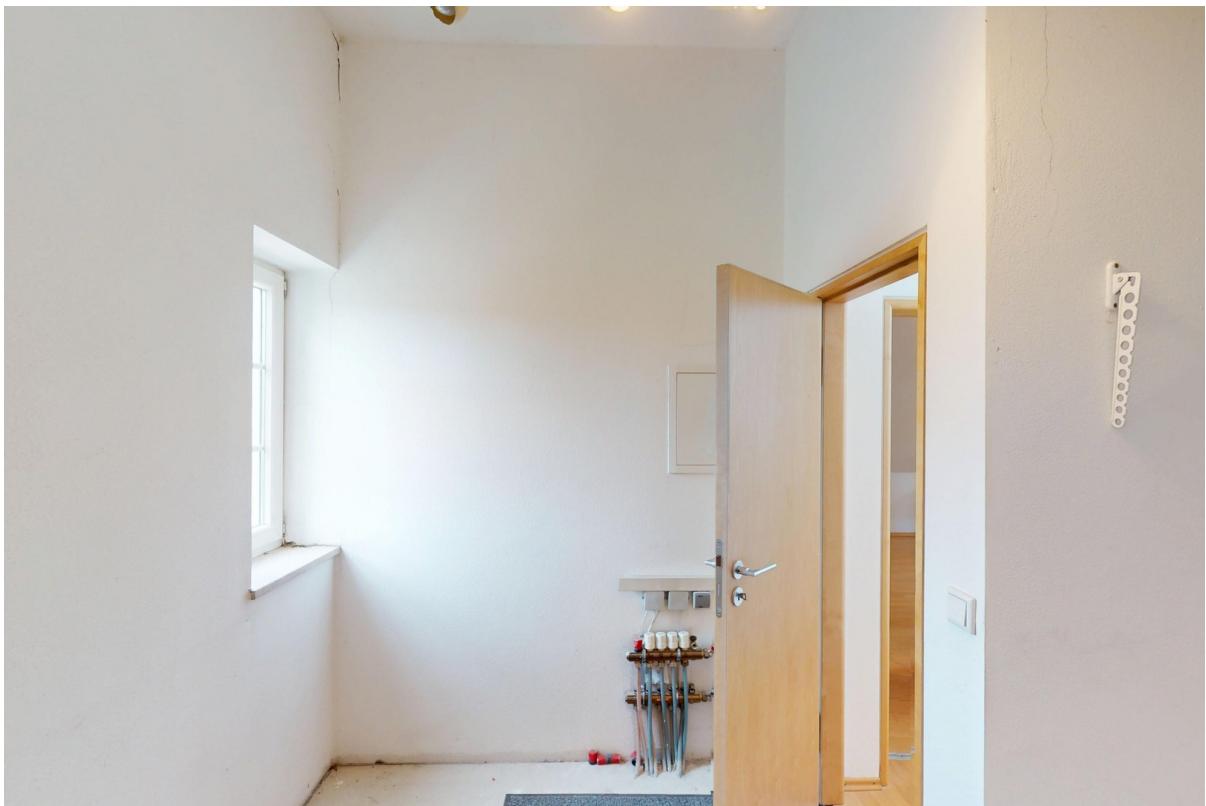


Schlafzimmer/Hobbyraum DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Hobbyraum2 DG



Schlafzimmer/Hobbyraum2 DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Hobbyraum2 DG

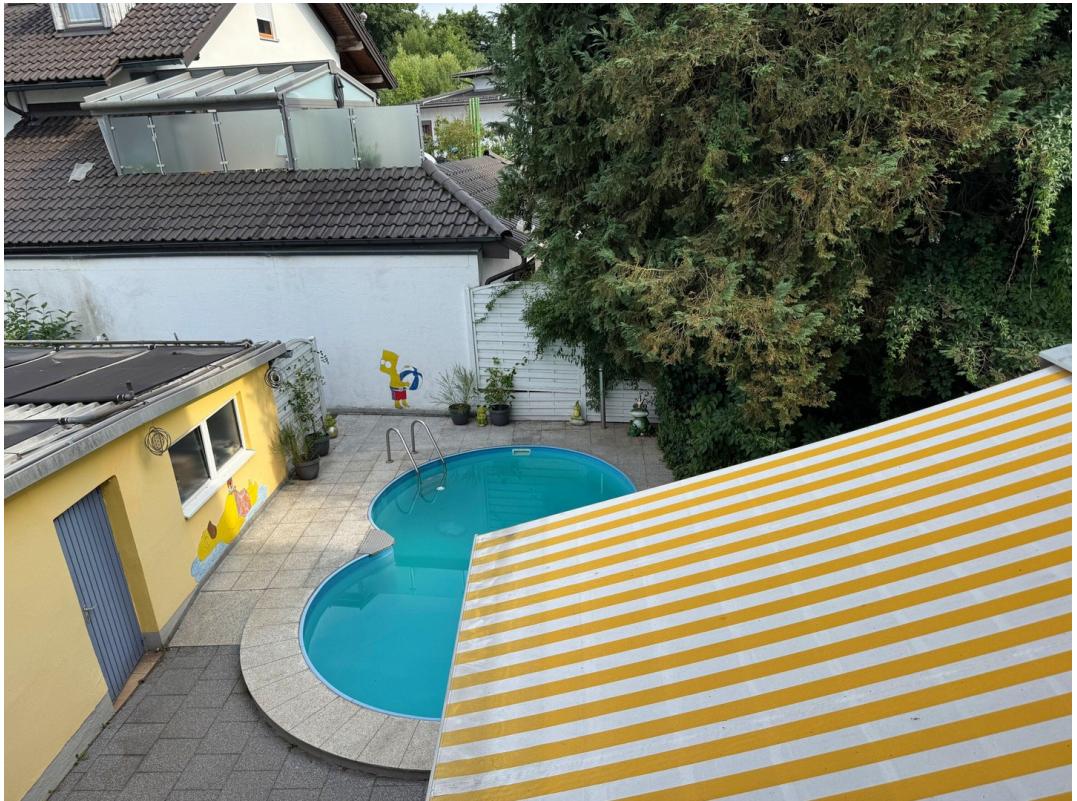


Badezimmer im DG

Exposé - Galerie

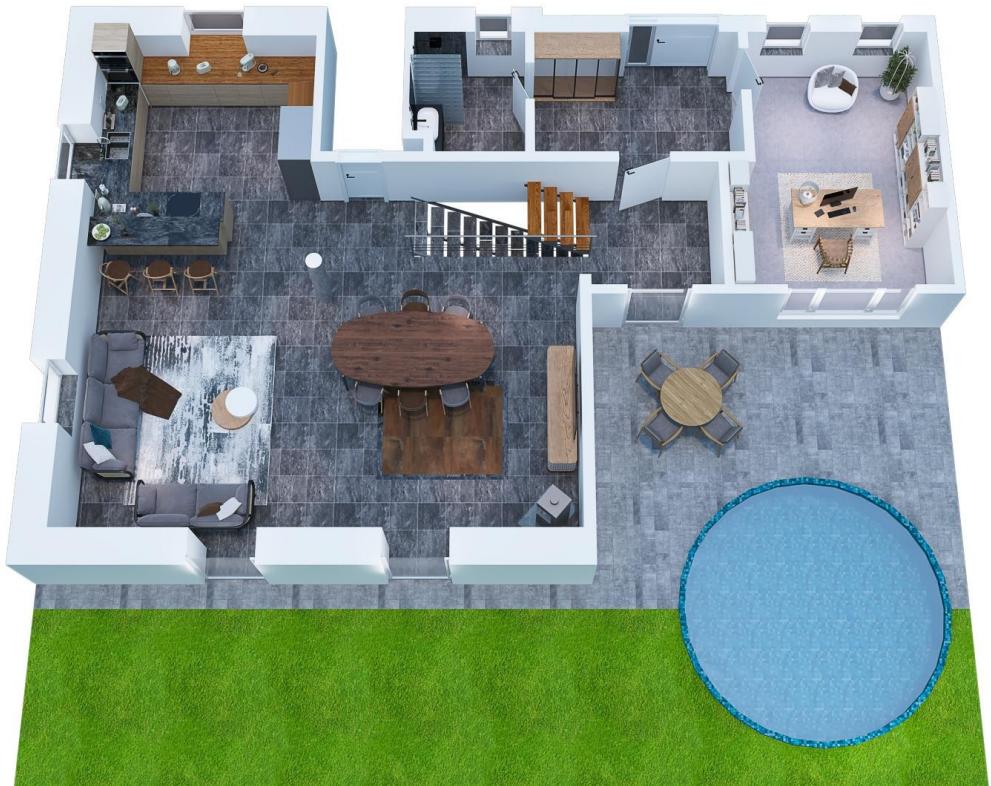


Exposé - Galerie



Bildrechte?

Exposé - Grundrisse



EG



OG



Exposé - Grundrisse



ohne

Exposé - Grundrisse



 ohne-makler

Exposé - Grundrisse



 ohne-makler

Exposé - Grundrisse



 ohne-makler