

Exposé

Einfamilienhaus in Außernzell

**2 Jahre altes Niedrigenergie Traumhaus am Waldrand -
Smart-Home!**



Objekt-Nr. OM-378218

Einfamilienhaus

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias Gazzo
Mobil: 0176 72938183

94532 Außernzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	2.146,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	156,00 m²	Garagen	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Haus ist durch seinen Niedrigenergiestandard und alle technischen Gadgets ideal geeignet für zukunftsdenkende Familien und Paare.

Wir verkaufen unsere im Jahr 2023 fertiggestellte Stadtvilla am Waldrand, da es uns beruflich nach Bremen versetzt hat. Dieses große Anwesen mit 2.146 m² müssen Sie selbst mit eigenen Augen gesehen haben.

Im Erdgeschoss erwartet Sie nach dem offen gehaltenen Eingangsbereich der ca. 45 m² große Wohnbereich mit Küche. Hier können Sie mit der ganzen Familie an einem Ort Ihre Zeit verbringen, ob im Sommer auf der Couch bei Klimaanlage und Heimkino, am Esstisch bei den Hausaufgaben oder in der Küche beim gemeinsamen Kochen auf dem ca. 90 cm Siemens-Induktionskochfeld.

Dieser nach Süden ausgerichtete Wohnraum lädt zu einem Blick in den angrenzenden Wald ein. Hier werden Sie regelmäßig Reh, Eule und Eichhörnchen entdecken.

Im Erdgeschoss steht noch ein ca. 15 m² großes Zimmer als Arbeitszimmer oder ebenerdiges Schlafzimmer mit Vinylboden in dunkler Holzoptik zum Bewohnen bereit.

Im Hauswirtschaftsraum ist neben der gesamten Haustechnik eine praktische Waschküche mit Edelstahlwaschbecken und Birken-Echtholzarbeitsplatte. Nebenan überzeugt das Gäste-WC mit dezentem Luxus.

Das Herzstück des Obergeschosses ist das über 30 m² große Elternschlafzimmer mit drei großen französischen Balkonen. Der mit einem kleinen Mauervorsprung abgetrennte Ankleidebereich ist von den Mäßen sehr durchdacht, um viel Stauraum zu bieten. Wie im gesamten Haus können Sie mithilfe eines Wandschalters, einer App oder Sprachsteuerung (Alexa, Google usw.) das Licht, die Rollos und die Heizung steuern. Hier ist eine Automatisierung, wie Ihr Wecker klingelt, Musik geht an, die Rollos fahren hoch, das Licht geht an, die Heizung im Bad fährt hoch usw. ein Kinderspiel.

Des Weiteren finden Sie zwei weitere Räume mit Eschenparkett neben dem bezaubernden Bad im OG.

Nachdem der Blick im Badezimmer von der großen, freistehenden Badewanne sich löst, entdecken Sie eine Walk-in-Dusche mit verschiedensten Einstellmöglichkeiten und digitaler Temperaturanzeige sowie ein Design-Doppelwaschbecken.

Der Dachboden ist über eine Bodeneinschubtreppe zu betreten. Dieser ist komplett mit Holzdielen ausgelegt, im mittleren Teil ca. 170 cm Höhe, ideal als Abstellraum nutzbar.

Die 7 × 7 m große Garage mit einem elektrischen und smarten Sektionaltor ist mit 2 cm starken Fliesen, zwei bodentiefen Fenstern, Nebeneingang, hellen Designlampen und Wallbox-Vorbereitung ausgestattet.

Auf der Freifläche zwischen Haus und Garage mit einer Distanz von ca. 18 m ist es denkbar (§ 34 BauGB), ein weiteres Gebäude (Einfamilienhaus oder Halle) zu errichten.

Wir bitten nur um ernstgemeinte Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Kontaktmöglichkeit!

Ausstattung

- KfW 55 EE, massiv aus 42,5 cm Porotonstein, 20 kWh/(m²*a) Energiebedarf
- Neubaugewährleistung von 5 Jahren ab dem 31.05.2023
- Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- dreifach verglaste Kunststofffenster

- viele bodentiefe Fenster
- alle Rollläden elektrisch
- französische Balkone aus Edelstahl
- Granitfensterbänke innen (Nero Impala)
- digitale Wandthermostate
- LAN in jedem Zimmer
- Vorbereitung für PV-Anlage
- Leerrohr für Glasfaser vorhanden
- Smart-Home (Heizung, Licht, Rollläden, Fenster-/Türkontakte, Rauchmelder, Alarmanlage, Überwachungskameras mit Festplattenaufzeichnung, Klimaanlage und Garage)

Erdgeschoss:

- Vinylboden und Fliesen
- Split-Klimaanlage im Wohnbereich (Kühlen und Heizen)
- Vorbereitung für eine 5.1-Heimkinoanlage im Wohnzimmer
- Nolte-Küche mit Granitarbeitsplatte (Star Galaxy)
- Serverschrank und Waschküche im HWR
- Gäste-WC mit Fliesen in Schieferoptik
- offene Eschen-Vollholztreppe mit Edelstahlapplikationen

Obergeschoss:

- ca. 270 cm Deckenhöhe
- LED-Einbauspots
- Eschenparkett
- Vorbereitung für vier Deckenlautsprecher sowie Fernseher im Tageslicht-Badezimmer
- freistehende Badewanne auf schwarzen Villeroy-&-Boch-Fliesen
- Walk-in-Dusche 140 × 100 cm mit Glas-Duschabtrennung
- ca. 30 m² Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich
- Dachboden mit Bodeneinschubtreppe

Garage:

- Doppelgarage mit Designleuchten
- Internet und Vorbereitung für eine 22 kW Wallbox (5 × 10 mm² Kabel)

Garten:

- ca. 6.000 Liter Regenwasserzisterne aus Beton
- Rigolenversickerung für Regenwasser auf dem Grundstück (keine Gebühr für Niederschlagswasser)
- Leerrohre in den Garten

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Außenanlagen sind nicht fertiggestellt.

Lage

Dieses Haus liegt in einer ruhigen Lage am Waldrand in Außernzell-Bahnhof. Der Ortsteil ist ca. 3 km vom Ortskern von Eging am See entfernt.

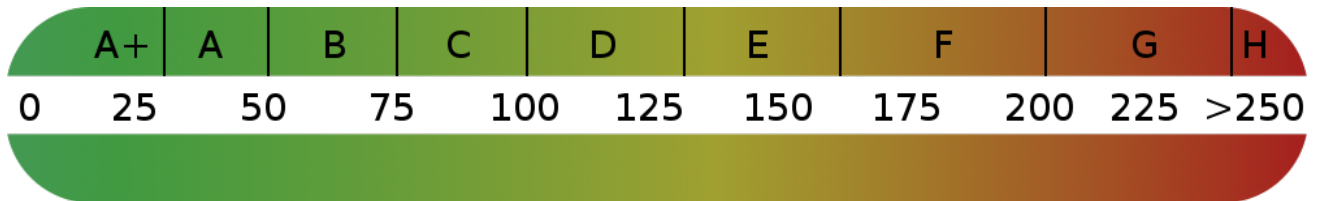
Eging am See ist ein Markt im niederbayerischen Landkreis Passau und staatlich anerkannter Luftkurort. Die Marktgemeinde liegt in der Planungsregion Donau-Wald im südlichen Bayerischen Wald, genauer im Dreiburgenland. Die Ortschaft befindet sich 15 km nordöstlich von Vilshofen an der Donau, 27 km nordwestlich von Passau, 25 km südwestlich von Grafenau und 30 km südöstlich von Deggendorf. Zur nächsten Anschlussstelle der Bundesautobahn 3 in Garham sind es nur 6 km.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-WC im EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im OG



Ankleidebereich im OG

Exposé - Galerie



Badezimmer im OG



Badezimmer im OG

Exposé - Galerie



Badezimmer im OG



Flur im OG

Exposé - Galerie



Zimmer 1 im OG



Zimmer 2 im OG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Zimmer 1 im EG

Exposé - Galerie



Ansicht Garage



Garage

Exposé - Galerie



Hausansicht Süd-Ost



Hausansicht Süd-West

Exposé - Galerie



Hausansicht Nord-West



Hausansicht Nord-Ost

Exposé - Galerie



Blick über das Grundstück

Exposé - Grundrisse



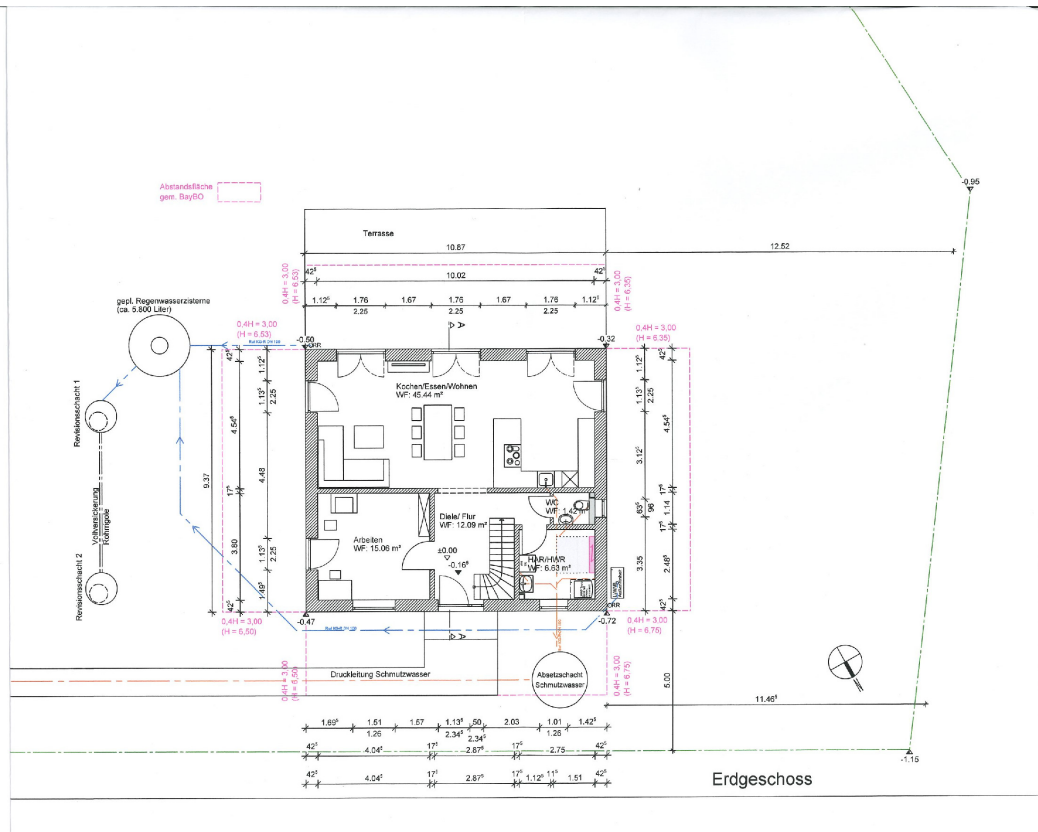
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

