

Exposé

Einfamilienhaus in Moosinning

Viel Platz mit ansprechender Architektur!



Objekt-Nr. OM-393196

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.099.000 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Schindler

85452 Moosinning
Bayern
Deutschland

Baujahr	1997
Grundstücksfläche	610,00 m²
Etagen	2
Zimmer	6,50
Wohnfläche	230,00 m²
Nutzfläche	64,00 m²
Energieträger	Öl

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Garagen	1
Stellplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Gebäude (Holzbau Gaigl in Holzständerbauweise) mit guter Bausubstanz (Holz und Stein) vermittelt ein angenehmes und gemütliches Wohngefühl. Der Natur-Speckstein-Holzofen und das helle, erst kürzlich erneuerte Eichenparkett im Wohn-/Essbereich tragen dazu bei.

An das offene WZ schließt sich unmittelbar ein geräumiger lichtdurchfluteter Wintergarten mit Südausrichtung an. Der Dielen- und Küchenbereich, sowie der Hauswirtschaftsraum mit Arbeitsplatte und Einbauschränken, die Speis und der Wintergarten sind mit hellem Terracotta ausgelegt.

Die moderne offene Küche mit stahlgrauer EBK verfügt über ausreichend Schränke, ein großzügiges Ceranfeld mit Edelstahl-Dunstabzugshaube, Spülmaschine, Edelstahlspüle, Backofen auf Arbeitshöhe, Mikrowelle und Kühlschrank.

Im EG befindet sich darüber hinaus ein Arbeitszimmer mit neuem

Vinylboden, Einbauschränken sowie Regalen, gut nutzbar als Homeoffice. Das EG wird vervollständigt durch ein helles Gäste-WC mit Fenster. Alle Badezimmer und das Gäste-WC sind mit hochwertigen weißen Fliesen und eleganten, weißen Sanitärelementen bestückt.

Ins OG führt eine Treppe in geradliniger Stahl-Holz-Konstruktion.

Der obere offene Dielenbereich/Galerie und das

Elternschlafzimmer haben einen hellen Ahorn-Parkettboden, die 3 Kinderzimmer sind mit Naturkorkböden ausgestattet.

In 2 Kinderzimmern und dem Haupt-SZ sind maßgefertigte Schränke aus passendem Massivholz eingebaut.

Die 2 großzügigen Badezimmer verfügen über Dusche, Wanne, WC, Waschbecken, einmal doppelt, einmal Anbauwaschtisch. Im Kinder-Bad gibt es zusätzlich ein Urinal, im Eltern-Bad ein Bidet. Beide verfügen über Fußbodenheizung.

Im Souterrain befindet sich ein großer Hobbyraum mit Tageslicht, Parkettboden und FBH, sowie angrenzend ein gefliester Fitnessraum (ebenfalls FBH) mit Sauna von Klafs und großzügiger Dusche. Ein weiteres Gäste-WC im Keller gibt dieser Etage eine gewisse Eigenständigkeit. Im UG finden Sie ebenfalls den Heizungs- und Öltankraum, sowie einen Vorratskeller. Eine Kelleraußentreppe bietet einen separaten Zugang zu dieser Etage.

Ausstattung

Einbauküche mit Geräten

tlw. geöltes Eichenparkett

Diverse Einbauschränke in 3 Schlafzimmern, im HWR, sowie im AZ

Fliesen in verschiedenen Bereichen

Photovoltaikanlage mit Speicher

Sauna von Klafs

Gartengerätehaus

Regenwasserzisterne

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Im geschmackvoll angelegten Garten finden Sie ein Gartengerätehaus und 2 zum Entspannen einladende Terrassen.

Eine überbreite Garage (elektr. Torantrieb) mit kleinem Speicherboden bildet den Abschluss des Grundstücks nach Osten. Die Einfahrt ist mit hochwertigem Blaubasalt gepflastert. Die Fenster im EG haben elektrische Beschattung. Auch das Tor zum Grundstück wird elektrisch betätigt.

Heizung:

Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung als FBH im EG, tlw. im Keller, in den Bädern im OG, ansonsten Zusatzheizkörper im Wintergarten, große Handtuchheizkörper in den Bädern und dem Saunabereich.

Photovoltaik:

Auf der Dachsüdseite wurde im Oktober 2019 eine Photovoltaikanlage mit 5,5 kWp und Batteriespeicher in Betrieb genommen. In der Garage befindet sich bereits ein Kraftstromanschluss, so dass relativ einfach eine Wallbox installiert werden kann.

Zisterne:

Eine unter dem Gartengerätehaus eingebaute Zisterne sammelt das Regenwasser und versorgt die Toilettenspülungen und den Garten mit kostenlosem Wasser.

Internet:

Momentan über Vodafone-Kabel (Internet/Telefon/Fernsehen), Glasfaser liegt außen an der Hauswand.

Lage

Das Haus befindet sich in einer sehr ruhig gelegenen und gehobenen Wohngegend im südwestlichen Ortsteil von Moosinning. Die ca. 6000 Einwohner zählende Hauptgemeinde Moosinning liegt im Landkreis Erding, nur 6 Kilometer westlich der Großen Kreisstadt. Über die B 388 sind Sie in ca. 25 Minuten im Münchener Nordosten, in gut 15 Minuten am Münchener Flughafen. Über die BAB-Anschlussstelle Garching Süd haben Sie Verbindung zu den Autobahnen in alle Richtungen. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfes, sowie Ärzte, Apotheke, Kindergärten und Grundschule sind am Ort vorhanden, weiterführende Schulen in Erding, Oberding oder Neufinsing.

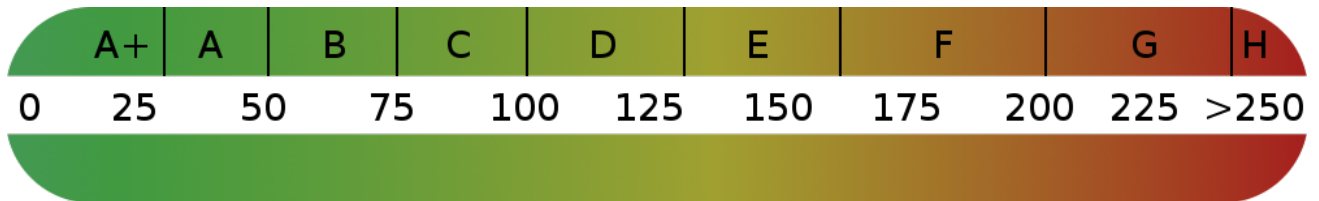
Darüber hinaus bietet der reizvolle Ort neben dem traditionellen oberbayerischen Ambiente viel Gemütlichkeit in guten Gaststätten und Vereinen sowie sportliche Betätigungen in modernen Sporteinrichtungen und dem beliebten Badeweiher. Schnell zu erreichen sind auch die Golfplätze im Ortsteil Eichenried und die Therme Erding in der Kreisstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ansicht Südost

Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Bereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche 1

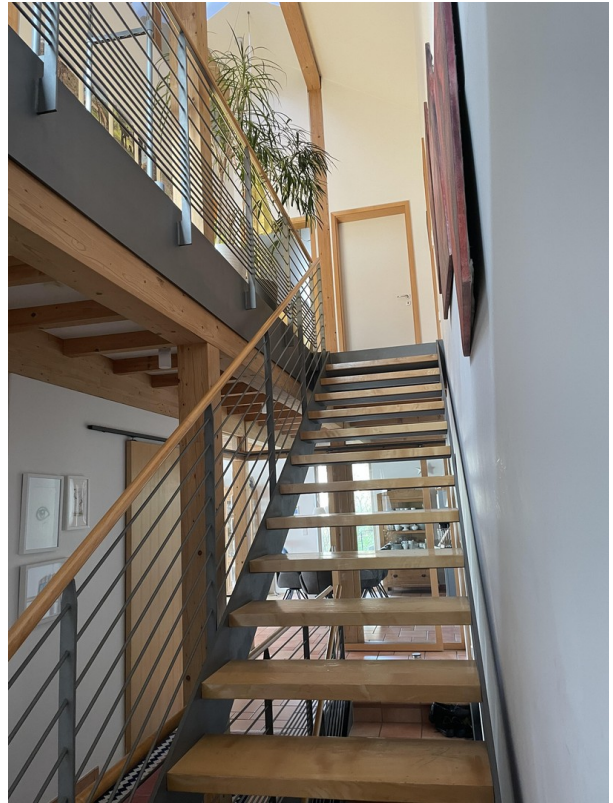


Küche 2

Exposé - Galerie



Diele unten



Treppe ins OG



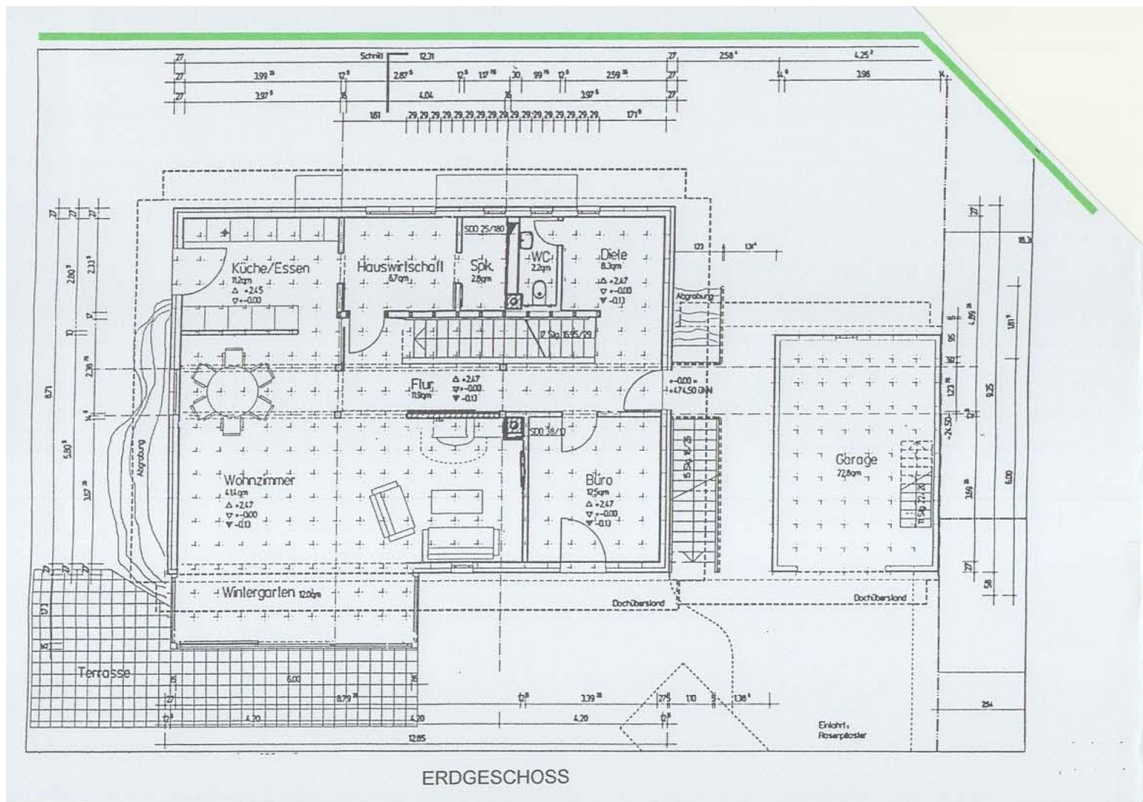
Bad 1

Exposé - Galerie

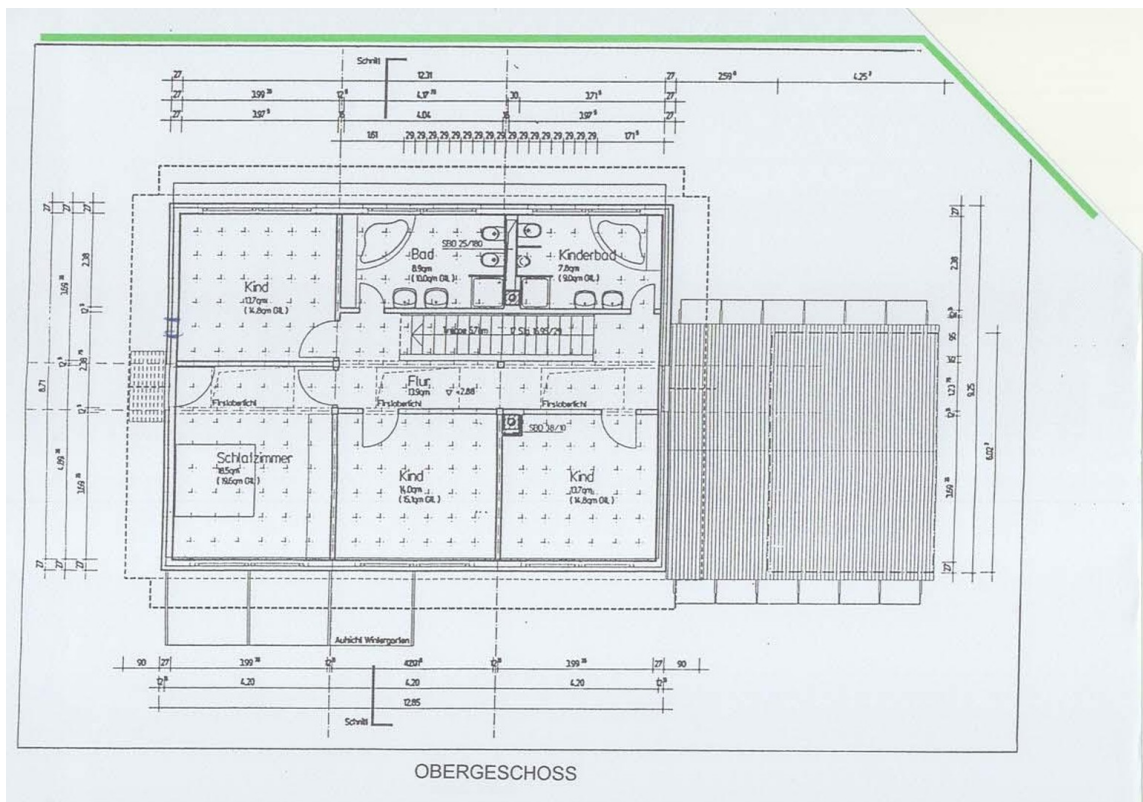


Bad 2

Exposé - Grundrisse

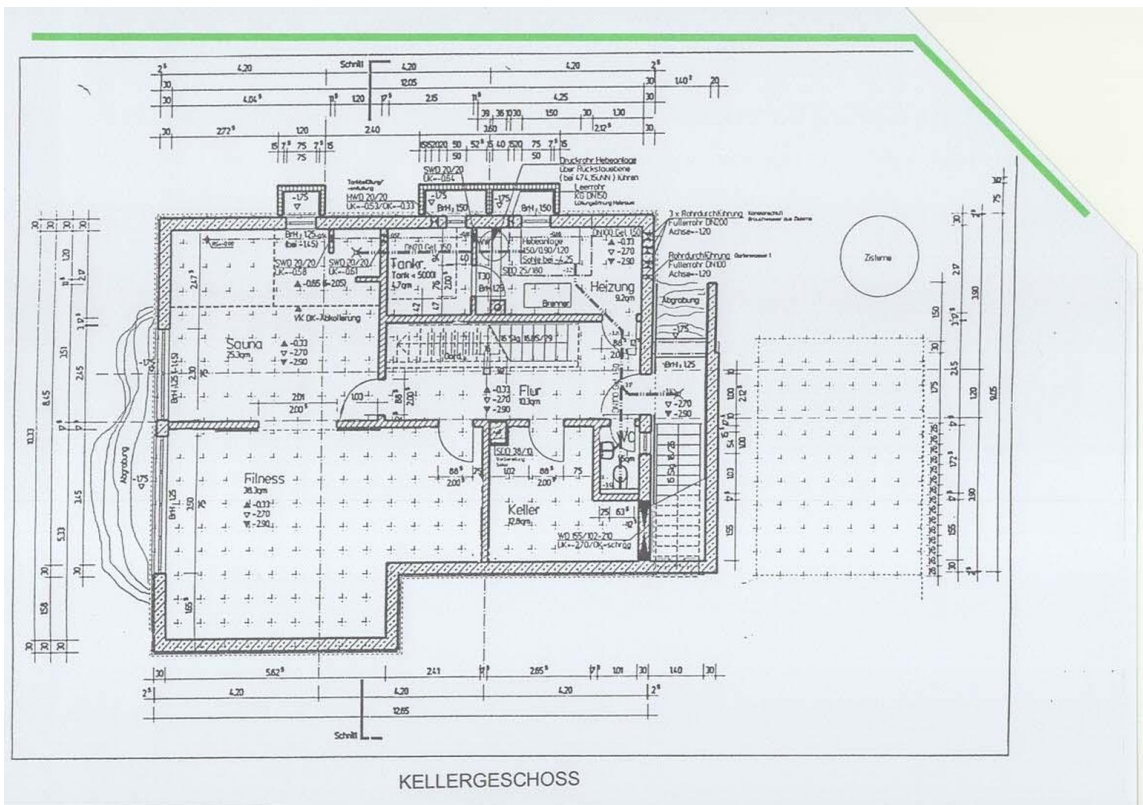


EG



OG

Exposé - Grundrisse



Keller