

Exposé

Einfamilienhaus in Dorfen

**Einzigartiges Einfamilienhaus mit hoher Lebensqualität -
zentral, ideal angebunden, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-394673

Einfamilienhaus

Verkauf: **700.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Kolbinger

84405 Dorfen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	911,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	400,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1984 beeindruckt nicht nur durch seine einzigartige Bauweise im Split-Level-Stil, sondern ebenso durch den traumhaft eingewachsenen, großzügigen Garten mit viel Naturschatten und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Deutsche Bahn, MVV-Tarif) sowie an das Straßennetz (A 94). Es befindet sich auf einem 911 m² großen Grundstück in südöstlicher Stadtrandlage von Dorfen, nur fünf Gehminuten vom Bahnhof und fünf Fahrradminuten von der Innenstadt entfernt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 170 m² (und ca. 400m² Nutzfläche) bietet das Haus insgesamt neun Zimmer, eine Galerie, zwei Badezimmer, eine Küche, ein Kellergeschoss, eine Garage, drei Stellplätze, zwei Terrassen und einen Wintergarten, welche sich auf drei Ebenen (zuzüglich Kellergeschoss) verteilen.

Besondere Highlights:

- provisionsfrei, direkt vom Eigentümer
- großzügiger Garten mit Naturschatten
- ideale Anbindung
- Split-Level-Bauweise
- Bodenheizung
- großzügiger Wohnbereich mit 4,30m Raumhöhe und Galerie
- hohe Lebensqualität
- Ausbaupotenzial für noch mehr Wohnfläche

Bauweise: massiv (hochwertiger Ziegelbau: 12x24cm Hohllochziegel, Dicke: 36cm), voll unterkellert

Heizungsart: Gasbrennwertkessel BK 11 W/ WT-24, Bodenheizung, Zentralheizung (Baujahr 2003)

Böden: Terrakotta-Fliesen (mit Bodenheizung) in allen Wohnräumen auf Ebene 2 und 3,

Klinkerfliesen auf Ebene 1 (mit Bodenheizung)

Ausstattung

Modernisierung & Zustand:

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch enormes Potenzial zur individuellen Neugestaltung und ggf. auch Erweiterung der Wohnfläche.

Ein Anschluss an die in der Straße bereits verlegte Fernwärmeleitung ist möglich.

Auf dem Grundstück gilt die Bebaubarkeit nach § 34 Baugesetzbuch („Nachbarbebauung“). Aufgrund Größe, Zuschnitt und Lage des Grundstücks ist eine Erweiterung des Einfamilienhauses mit weiteren Wohneinheiten oder der Umbau zu einer zusätzlichen Einliegerwohnung möglich.

Auch eine Neubebauung mit einem Doppelhaus, einem Dreispänner oder einem Mehrfamilienhaus mit bis zu fünf Wohneinheiten ist laut Bauamt Dorfen realisierbar.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im Südosten von Dorfen, einer charmanten Stadt mit rund 15.000 Einwohnern im Landkreis Erding, Bayern.

Am Stadtrand gelegen und dadurch umgeben von weitläufiger Natur, dem Isental, einer sanft hügeligen Landschaft bietet der Standort eine hohe Lebensqualität mit gleichzeitig guter Anbindung an die Metropolregion München.

Die Lage des Einfamilienhauses zeichnet sich durch die Nähe zum Bahnhof Dorfen aus, der nur wenige Gehminuten entfernt ist. Der Bahnhof bietet Anschluss an das regionale Schienennetz (Bahnlinie München-Mühldorf in sehr regelmäßigen Abständen) sowie den MVV. Somit ermöglicht er eine schnelle und preiswerte Verbindung nach München (ca. 30 Minuten Fahrzeit). In Zukunft könnte es sogar noch schneller gehen – geplant sind ein S-Bahn-Anschluss, ein zweigleisiger Ausbau und die Elektrifizierung der Strecke.

Die Autobahn A 94 ermöglicht ebenso eine schnelle Anreise mit dem Auto. Zur Neuen Messe München sind es ca. 20 Autominuten und zum Flughafen München sind es derzeit ca. 30 Autominuten.

In der näheren Umgebung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (EDEKA; REWE, dm, zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzger und weitere Dienstleistungsunternehmen). Auch das Zentrum von Dorfen mit historischen Gebäuden, Café und kulturellen Einrichtungen ist mit dem Fahrrad in nur fünf Minuten erreichbar.

Die Stadt Dorfen bietet als zweitgrößte Stadt im Landkreis Erding eine lückenlose Versorgung mit Apotheken, Haus- und Fachärzten, Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen (Grundschulen, Förderschule, Mittelschule sowie naturwissenschaftliches und sprachliches Gymnasium direkt in Dorfen, weitere Schularten sind mit dem Schulbus erreichbar). Außerdem bietet der familienfreundliche Ort auch sämtliche Freizeitmöglichkeiten, unter anderem ein Freibad, eine Stadtbücherei, ein Eisstadion und lokale Sportvereine.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	258,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Ansicht 5) Ebene 2

Exposé - Galerie



Wohnzi. (Ansicht 4) Ebene 2



Wohnzi. (Ansicht 2) Ebene 2

Exposé - Galerie



Wohnzi. (Ansicht 3) Ebene 2



Kaminzi. Ebene 2

Exposé - Galerie

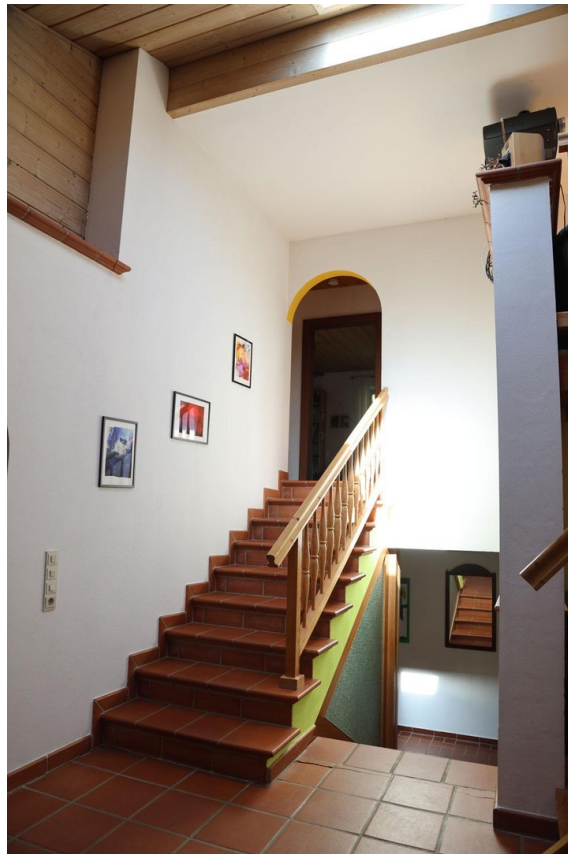


Wohnzi., Aufgang zur Galerie



Galerie

Exposé - Galerie



Treppe zu Ebene 3



Zimmer 2 (Ansicht 1) Ebene 3

Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Ansicht 2) Ebene 3



Zimmer 1 Ebene 3

Exposé - Galerie



Gang Ebene 3



Bad (Ansicht 1) Ebene 3

Exposé - Galerie



Bad (Ansicht 2) Ebene 3



Diele Ebene 1

Exposé - Galerie



Küche (Ansicht 1) Ebene 1



Küche (Ansicht 2) Ebene 1

Exposé - Galerie



Essbereich Ebene 1



Hausansicht West

Exposé - Galerie



Terrasse 1 West



Terrasse 2 West

Exposé - Galerie



Hausansicht Nord



Hauseingang Nord



Wintergarten (Ansicht 1)

Exposé - Galerie



Wintergarten (Ansicht 2)



Garten

Exposé - Grundrisse

