

Exposé

Doppelhaushälfte in Isen

Schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit einmaligem Blick - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-396209

Doppelhaushälfte

Verkauf: **749.000 €**

84424 Isen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001
Grundstücksfläche	355,00 m²
Etagen	3
Zimmer	5,00
Wohnfläche	164,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die schöne Doppelhaushälfte befindet sich in Burgrain bei Isen. Das Haus ist von einem liebevoll angelegten Garten umrandet. Es handelt sich um ein Hanggrundstück. Direkt vor dem Haus befinden sich auf dem Grundstück zwei Stellplätze.

Sie betreten das Haus über eine massive Alu/Holz-Haustür (Einbau 2021) in einen hellen und einladenden Eingangsbereich mit viel Platz. Vom Flur aus gelangen Sie in die insgesamt drei Zimmer auf dieser Etage und in das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Die helle Buchentreppe verbindet alle Etagen von hier aus.

Nach oben kommen Sie zunächst in das ausgebaute Dachgeschoss mit einem großen Zimmer (Wellnessbereich). Hier stehen auch mehrere Möglichkeiten als Stauraum in den Dachschrägen zur Verfügung (Kriechspeicher). Es folgt das zweite Badezimmer mit Dusche. Das Highlight ist die an das Bad angeschlossene Sauna. Sie bietet Platz für 2 Personen und kann finnisch oder als Dampfsauna betrieben werden.

Da es sich um ein Haus am Hang handelt, befinden sich im hellen UG das Herzstück des Hauses, die offene Küche mit Essbereich und dem angrenzenden großen Wohnraum mit Eichendielenparkett und einem Holzofen.

Eine große, helle Einbauküche mit Gasherd (Kaiser), Dunstabzug, großem Waschbecken, Spülmaschine (Miele) und tollem Platzangebot erwartet sie.

Neben einem separaten WC mit Technikraum (Wasser, Stromverteilung und Hebeanlagen für das Untergeschoss) befinden sich in diesem Stock weitere Vorratsmöglichkeiten.

Die insgesamt ca. 33 m² große Terrasse mit Ost-/Südausrichtung ist wie ein weiterer Raum, der sich anschließt. Etwa 15 m² sind mit Holzdielen und Glasüberdachung angelegt. Umrandet wird sie mit Travertin-Platten. Zum Nachbarn wurde eine Fachwerkwand gesetzt. So haben Sie einen geschützten Bereich den Sie auch bei Wind und Regen nutzen können. Zwei große Hochbeete sind als Abschluss direkt an der Terrasse platziert. Dahinter beginnt schon Ihre Kräuterterrasse.

Der Garten ist in Terrassen angelegt, alle mit Gneis Natursteintrockenmauern befestigt und verschönert. Auf der Etage unterhalb der Hauptterrasse gibt es einen Brotback-/Pizzaofen, einen gepflasterten Sitzbereich und in einer Ecke des Grundstücks noch ein kleines Gewächshaus. Ein Apfelbaum lädt hier zum Verweilen ein.

Eine Holzleg für das Verstauen Ihres Brennholzes ist ebenerdig zum Wohnzimmer vorhanden. Oberhalb der Hauptterrasse führt eine Etage zum Erdkeller mit kleinem Grillplatzerl/Feuerstelle, und abgerundet wird die Immobilie durch das 2024 fertiggestellte, maßgefertigte Gartenhaus. Dieses können Sie entweder als Werkstatt oder als kleine Garage nutzen.

Der Blick auf die Burganlage ist zu allen Jahreszeiten etwas besonderes. Genießen Sie Ihre Abende mit einer Aussicht, die einzigartig und unverbaubar ist.

Lassen Sie sich überraschen und besichtigen Sie diese wunderschöne und besondere Immobilie.

Ausstattung

Ausstattung Innenbereich:

- Heller Eingangsbereich mit Fachwerk
- Parkett im Wohnzimmer
- Laminat und Fliesen in den Schlafzimmern und Fluren
- Treppe aus Buchenholz
- Lehmputz an einzelnen Wänden für ein gesundes Raumklima
- EBK inkl. Geräten (ohne Kühlschrank) im Kaufpreis enthalten.

- Schwedenofen von Attica (mit Speichersteinen)
- Fussbodenheizung in Küche, Flur und WZ im Untergeschoss
- Badezimmer EG mit Badewanne, Dusche, Fenster und WC
- Badezimmer DG mit Dusche, Fenster und WC
- Sauna im DG
- Gäste-WC im UG
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- el. Rollläden im WZ
- manuelle Rollläden in EG + DG
- Waschmaschinenanschlüsse im UG oder DG vorhanden
- Sat-TV
- Glasfaseranschluß (dt. Glasfaser) oder DSL nutzbar
- Gas-Therme von Vaillant, externer Gastank 4.100 L, unterirdisch
- Nische für Sicherungskasten, Technik und Versorgung, Hebeanlage UG

Außenbereich:

- teilüberdachte Terrasse mit Glasdach und Fachwerkwand zum Nachbarn
- Bodenbelag Holz und Travertin
- Terrassenbefestigung mit Gneis Natursteintrockenmauern
- Kräuterterrasse mit insgesamt 4 Etagen
- Brotback- und Pizzaofen
- gepflasterter Sitzbereich vor dem Ofen
- kleines Folien-Gewächshaus
- Ausziehmarkise an der Terrasse
- Holzleg für Brennholz
- Erdkeller (2 x 2m)
- kleines Grillplatzerl/Feuerstelle
- 3 große Hochbeete
- neues, maßgefertigtes, Gartenhaus/Garage (4 x 5 m)
- gepflasterter Freisitz vor Gartenhaus/Garage
- Holzdeck neben dem Eingangsbereich
- Dachüberstand für Fahrräder, Mülltonnen etc.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche

Lage

Burgrain ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Isen ca. 40 km östlich von München. Burgrain liegt am Fuße der Burg Burgrain, auf die Sie von der Terrasse.

Isen gehört zum Landkreis Erding und ist mit ca. 5.800 Einwohnern die südlichste Gemeinde des Landkreises. Eingebettet in das herrliche Isental können Sie hier Ihre Freizeit genießen. Wandern, Radfahren, Einkehren, Baden – hier können Sie ankommen, sich erholen, sich wohlfühlen.

In Isen (ca. 2 km entfernt) finden Sie alles für den täglichen Bedarf wie Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und Apotheke. Ein vielfältiges Angebot der Sportvereine, ein Jugendzentrum, Grund- und Mittelschule, Kindergärten (auch mit Krippe und Hort) sind ebenfalls vorhanden. Im Umkreis finden sich Realschulen und Gymnasien, die von den Schulbuslinien angefahren werden.

München ist über die A94 mit dem Auto in ca. 40 Min. erreichbar und der Flughafen in ca. 30 Min. Die Bahn können Sie über die Anschlussstellen Dorfen oder Markt Schwaben ebenfalls nutzen. Regionalbuslinien bieten eine weitere Verkehrsanbindung mit Haltestelle am Ende der Straße.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Stellplätze und Gartenhaus

Exposé - Galerie



Eingangstür Alu/Holz



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche UG



Küche UG

Exposé - Galerie



Essbereich UG und Holzofen



Wohnzimmer UG und Holzofen

Exposé - Galerie



Wellnessbereich DG



Duschbad DG

Exposé - Galerie



Sauna DG



Elternzimmer EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 EG



Kinderzimmer 2 EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Blick von der Terrasse

Exposé - Galerie



Untere Terrasse



Untere Terrasse Kräuterbeet

Exposé - Galerie



Pizza-/Brotofen



Zugang Erdkeller

Exposé - Galerie



Holzleg links/ Gartenhaus oben



Gartenhaus/ Garage innen

Exposé - Galerie



Fahrrad-/Mülltonnenstellplatz

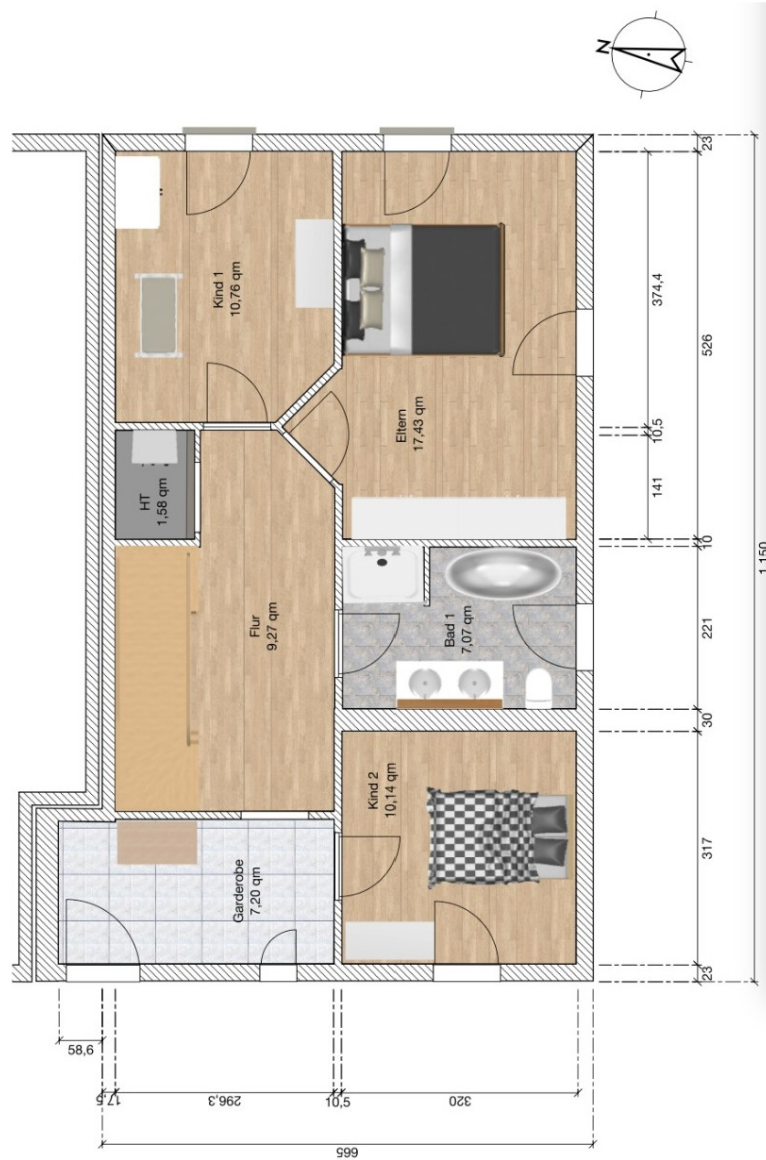
Exposé - Grundrisse

Untergeschoss mit Küche, Wohnzimmer, WC und grosser überdachter Terrasse



Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss mit Flur, 3 Schlafzimmern und Bad



Exposé - Grundrisse

Obergeschoss mit Wellnessbereich, Bad und Sauna



Exposé - Grundrisse

Einrichtungsbeispiel Untergeschoss



Exposé - Grundrisse

Einrichtungsbeispiel Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

Einrichtungsbeispiel Dachgeschoss



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Ausschnitt

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

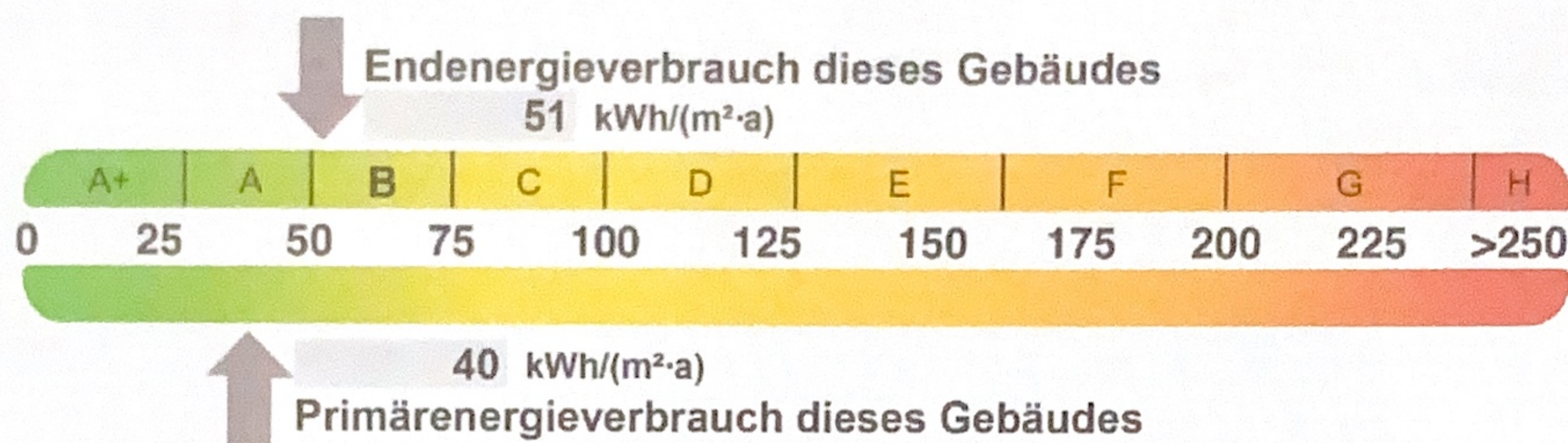
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005848452

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 9,14 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

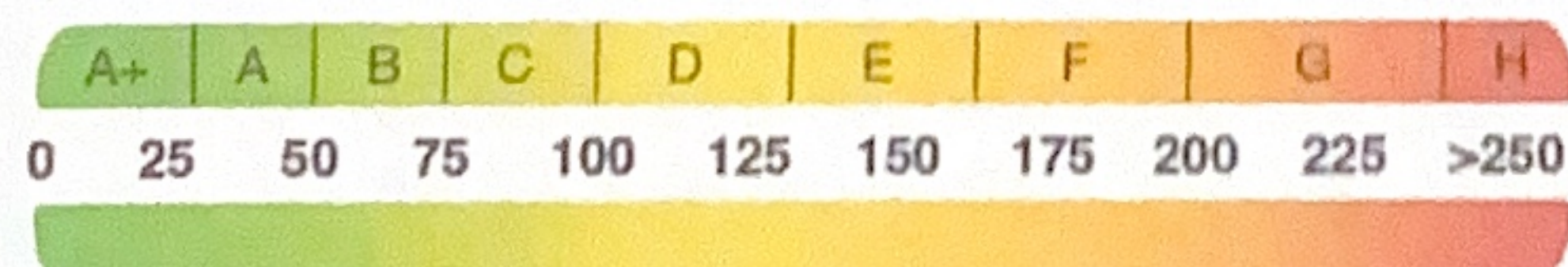
51 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Flüssiggas	1,1	19.501	12.312	7.189	1,07
01.01.2022	31.12.2024	Holz	0,2	10.800	0	10.800	1,07

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus