

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Emmerting

**Großzügiges Haus im Grünen – vielseitig nutzbar,  
kurzfristig verfügbar | 659.000 €**



Objekt-Nr. OM-397770

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **659.000 €**

84547 Emmerting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	2.300,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	11,00	Garagen	5
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	11
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Haus im Grünen mit viel Platz – kurzfristig verfügbar | 659.000 €

Sie suchen ein großzügiges Haus in ruhiger, naturnaher Lage mit viel Platz für Familie, Hobbys oder mehrere Generationen? Dann bietet Ihnen diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten.

Das Haus verfügt über ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf einem ca. 2.300 m<sup>2</sup> großen, größtenteils uneinsehbaren Grundstück am Ortsrand von Emmerting. Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie Geschäfte, Rathaus, Schule und Kindergärten in etwa 5 Minuten mit dem Fahrrad. Eine Bushaltestelle (inkl. Schulbus) befindet sich nur ca. 1 Gehminute entfernt.

Das Haus kann sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Mehrgenerationenhaus mit separaten Wohneinheiten genutzt werden. Aktuell ist nur eine Wohnung vom Hauseigentümer bewohnt, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Aktuelle Neuerungen:

- abgeschlossene Renovierungen im Erdgeschoss:
- frisch gestrichen
- Installation neuer Heizkörper
- Ein neuer Energieausweis liegt vor.

Einzug ist nach Rücksprache kurzfristig möglich!

Wenn es an etwas nicht mangelt, dann ist es Platz:

Zum Anwesen gehören 4 Garagen, eine separate Fahrrad- bzw. Motorradgarage, eine Werkstatt, ein ehemaliger Stall, Heuboden, Keller sowie ein großer Dachboden. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für Hobbys wie Schrauben an Autos oder Motorrädern, Sammlungen, Handwerk oder auch Tierhaltung. Hühner, Enten, Schafe oder Hasen könnten problemlos gehalten werden. Auch Pferdehaltung wäre denkbar, da bereits ein Unterstand vorhanden ist.

Zusätzlich steht ein großzügiger Unterstand zur Verfügung, der derzeit zur Lagerung von bis zu 5 Meter langen Holzbrettern und Balken genutzt wird. Ein weiterer Schuppen (ca. 8 m<sup>2</sup>) eignet sich ideal zur Lagerung von Brennholz.

Ein besonderes Highlight ist der überdachte und eingeglaste Freisitz an der neuen Doppelgarage. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit Ruhe und einen freien Blick auf Wald und Wiesen – mit etwas Glück beobachten Sie sogar Rehe aus dem angrenzenden Wald

## Ausstattung

Zimmeraufteilung

Erdgeschoss:

Küche, Wohnzimmer, Badezimmer, 2 Schlafzimmer, Vorratskammer sowie ein offener Raum am Flur.

1. Obergeschoss:

Küche, Wohnzimmer, Badezimmer, 2 Schlafzimmer, Büro und Vorratskammer.

Keller:

Heizungsraum, separater Raum mit Öltanks, Waschraum, 2 Hobbyräume sowie 2 weitere Vorratsräume. Der Keller ist zusätzlich von außen begehbar.

Dachgeschoss:

Der Dachboden ist aktuell nicht ausgebaut und bietet zusätzliche Ausbau- oder Nutzungsmöglichkeiten.

Auf dem Dach befinden sich Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung, die die bestehende Heizung unterstützen.

Böden: Fliesen, Naturstein (Marmor), Echtholzparkett, Dielen, Laminat

Decken: die Zimmerdecken sind in einigen Räumen verputzt und in andern mit hochwertigen Holzdecken ausgestattet.

Der Eingang zur Haustür kann- da genug Platz vorhanden ist, komplett barrierefrei gestaltet werden.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage am Ortsrand und bietet eine angenehme Kombination aus Natur, Privatsphäre und guter Erreichbarkeit.

Trotz der idyllischen Umgebung sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Supermärkte, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Rathaus, Sport- und Vereinsangebote sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in kurzer Entfernung und können bequem mit dem Fahrrad erreicht werden. Auch Bushaltestellen, darunter eine Haltestelle mit Schulbusanbindung, sind nur einige Schritte entfernt.

Die nahegelegenen Städte Burghausen und Altötting erreichen Sie in weniger als 10 Minuten mit dem Auto. Hierfür gibt es natürlich auch eine direkte Busverbindung. Beide Orte bieten eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, weiterführenden Schulen und medizinischer Versorgung.

Auch die Autobahnanbindung ist in kurzer Zeit erreichbar, wodurch sich eine gute Verbindung in Richtung München, Passau und Salzburg ergibt.

Damit verbindet diese Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen und einer sehr guten regionalen Anbindung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Doppelgarage links und rechts



Blick R. Freisitz/Carport

# Exposé - Galerie



Freisitz - absolute Ruhe...



Blick Richtung Wald/Bienenhaus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Balkonzimmer OG



Hausgang zum OG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohn- oder Esszimmer EG



BEISPIELBILD Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie

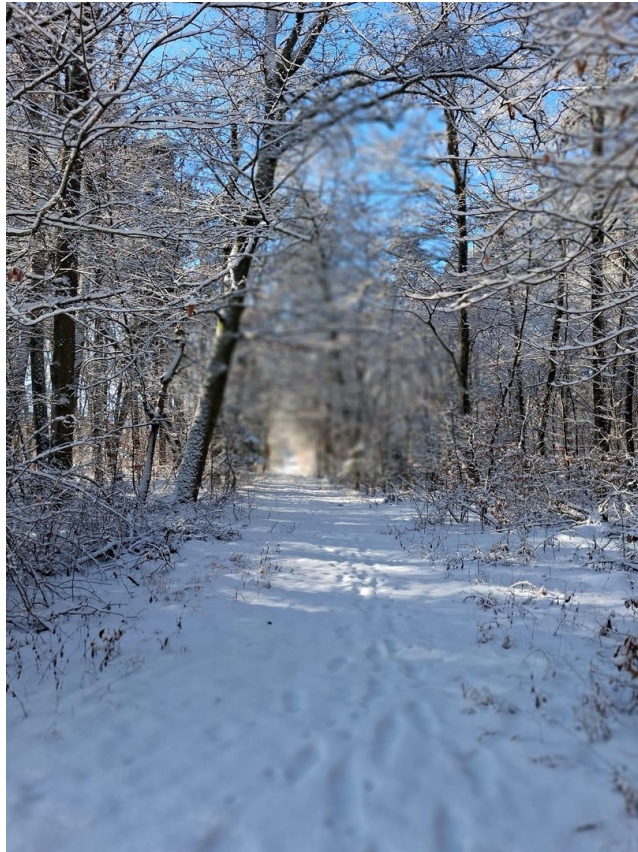


Küche EG - frisch gestrichen



BEISPIELBILD Küche EG

# Exposé - Galerie



Direkt von zuhause in den Wald



Auch im Winter ein Traum...

# Exposé - Galerie



BEISPIELBILD Gartengestaltung



BEISPIELBILD Gartengestaltung