

Exposé

Einfamilienhaus in Moosinning

Lichtdurchflutetes, liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-399406

Einfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:
Sabine Höller

85452 Moosinning
Bayern
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	353,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	139,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	77,35 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir ziehen im Mai 2027 um und verkaufen deshalb

unser schönes, gepflegtes Zuhause.

Das Haus, bedingt durch zahlreiche Fensterflächen und offenem Dachstuhl, ist es lichtdurchflutet, dadurch entsteht eine gewisse Großzügigkeit.

Das Garten ist sehr schön angelegt und lädt zum Verweilen ein,

Sie finden eine umlaufende Terrasse vor.

Es verfügt über viele Annehmlichkeiten:

- Rötzer-Ziegelhaus mit Vollwärmeschutz
- überall (auch Keller) Fußbodenheizung
- offener Wohnbereich mit Kamin
(Möglichkeit einen Ofen anzuschließen)
- in den Wohnbereichen Eiche-Landhausdielen
- geschlossene, kleine Garderobe im EG
- 2 Ankleideräume im ersten Stock
- Einbauküche mit angrenzender kleiner Speisekammer
- Hobbyraum im Keller
- schön angelegter Garten mit Beregnungsanlage
- elektrische Rollläden im Erdgeschoß
- Doppelgarage mit elektrischem Rolltor

(Die Einfahrt (ca. 140 qm)teilen wir uns mit unserem hinteren Nachbarn.

Wir haben ein eingetragenes Fahrrecht im Grundbuch,

Investitionen und Pflege übernimmt der Nachbar.

- zwei separate WCs im EG und 1. Stock
- Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne
- die Fläche über der Garage ist ebenso ausgebaut zu Wohnfläche (1 Schlafzimmer, 1 Ankleide)
- ruhige Lage mit guter Nachbarschaft
- gute Infrastruktur für Familien vor Ort
- beste Anbindung zum Flughafen, München und in die Region
- Baujahr 2007/ Einzug 2008

Das Haus verfügt über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe und Solarthermie.

Der Verkauf erfolgt privat und diskret. Der Verkaufspreis ist marktüblich.

Der Bodenrichtwert in der Gemeinde Moosinning liegt derzeit bei

1.200 Euro.

Makleranfragen sind nicht erwünscht, vielen Dank.

Bei Interesse senden wir Ihnen gerne weitere Fotos, Energieausweis und Details zu.

Für eventuelle Fragen stehen wir gerne bereit.

Ausstattung

Bedingt durch die Ausstattung ist ein Wohlfühlen garantiert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in einer sehr ruhig gelegenen Wohngegend im nordwestlichen Ortsteil von Eichenried.

Die ca. 2200 Einwohner zählende Ort gehört zur Hauptgemeinde

Moosinning und liegt im Landkreis Erding, nur 11 Kilometer westlich der

Großen Kreisstadt. Über die B 388 sind Sie in ca. 25 Minuten in

der Münchner Innenstadt.

Über die BAB-Anschlussstellen Aschheim und Garching Süd haben Sie

eine sehr gute Verbindung zu den Autobahnen in alle Richtungen.

Alle Einkaufsmöglichkeiten sind in der Gemeinde des täglichen Bedarfes, sowie Ärzte, Apotheke, Kindergärten und Grundschule vorhanden.

Drüber hinaus bietet die Gemeinde neben dem traditionellen

oberbayerischen Ambiente viel Gemütlichkeit in guten

Gaststätten und Vereinen sowie sportliche Betätigungen in

modernen Sporteinrichtungen und dem beliebten Badeweiher.

Eichenried bietet auch zwei Golfplätze sowie die Therme Erding in der Kreisstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	40,95 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse

Exposé - Galerie



Blick auf das Haus



Westseite des Hauses

Exposé - Galerie



Garten



Hortensien im Garten



Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Eingang



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



1. Stock - Gaube



Bad mit Badewanne und Dusche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Haus im Winter



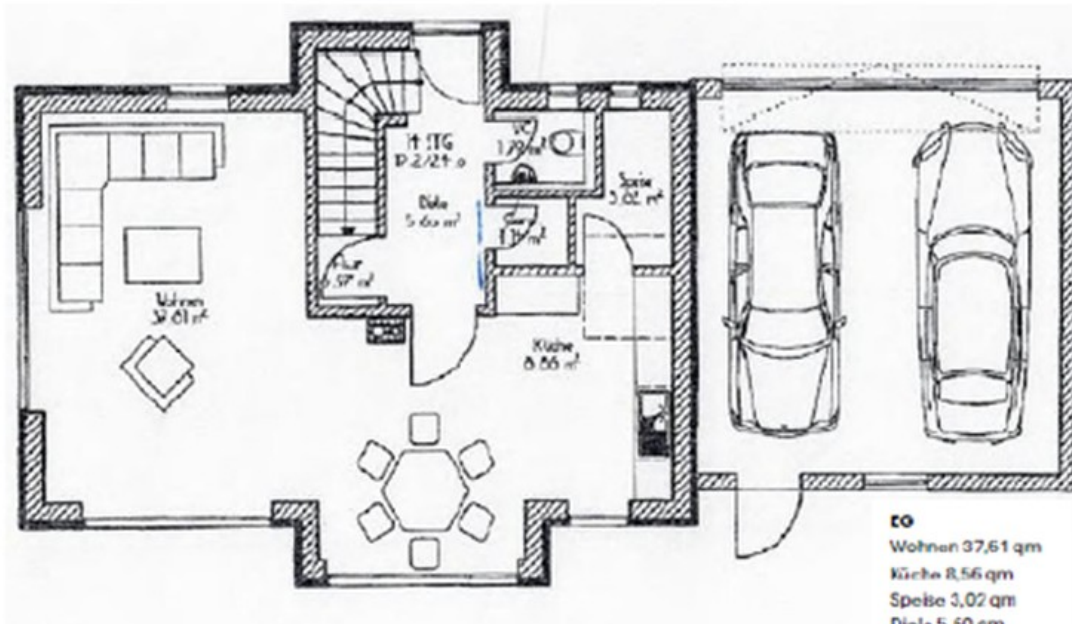
Haus im Winter



Garten im Winter

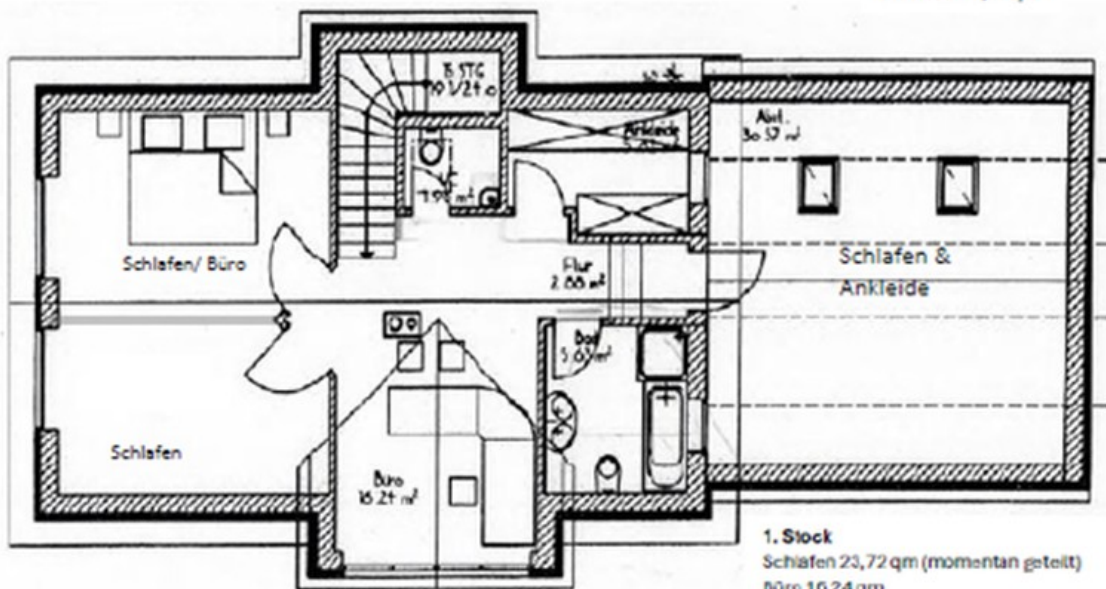
Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOß



E0
 Wohnen 37,61 qm
 Küche 8,56 qm
 Speise 3,02 qm
 Diele 5,60 qm
 Flur 5,97 qm
 WC 1,79 qm
 Garderobe 1,14 qm

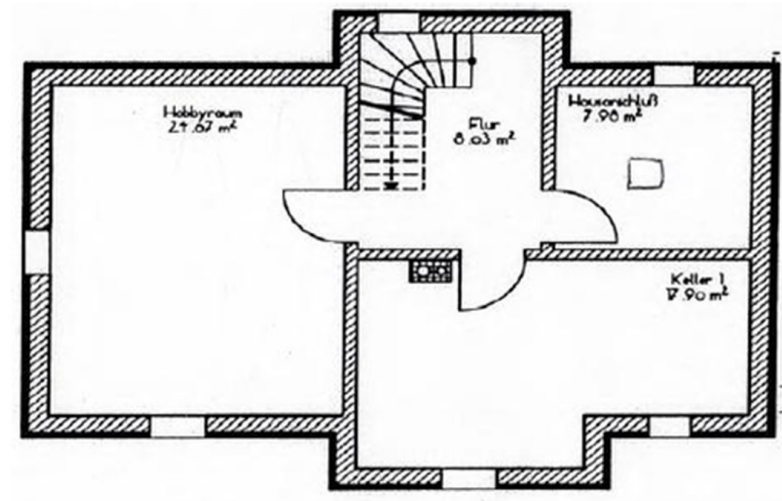
1. STOCK



1. Stock
 Schlafen 23,72 qm (momentan geteilt)
 Büro 16,24 qm
 Flur 2,88 qm
 WC 1,96 qm
 Bad 5,63 qm
 Ankleide 5,82 qm
 Abst. 30,57 qm (Schlafzimmer+Ankleide)

Exposé - Grundrisse

KELLER



KELLER
Hobbyraum 24,07 qm
Hausanschluss/ Waschräum 7,98 qm
Keller/ Heizung 17,90 qm
Flur 8,03 qm