

Exposé

Doppelhaushälfte in Steinhöring OT Abersdorf

Gemütliches Familienhaus



Objekt-Nr. OM-401787

Doppelhaushälfte

Verkauf: **690.000 €**

85643 Steinhöring OT Abersdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	387,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	160,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechend gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1996 wurde in massiver 36er Poroton-Ziegelbauweise errichtet und überzeugt durch hervorragende Wärmedämmung, Langlebigkeit und ein gesundes Raumklima. Sie bietet Familien ein behagliches Zuhause in naturnaher Umgebung mit zugleich ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Hochwertige Materialien und liebevoll ausgeführte Details verleihen dem Haus seinen besonderen Charme.

Ausstattung

In den Wohn- und Schlafräumen sind hochwertige Echtholzfußböden verlegt, die ein warmes und einladendes Wohnambiente schaffen. Keller, Eingangsbereich, Bad und WC sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet und damit besonders praktisch im Alltag.

Eine massive Betontreppe mit Echtholzstufenaufgaben verbindet die Etagen auf harmonische Weise und fügt sich stilvoll in das Gesamtbild des Hauses ein. Vollholzfensterbretter unterstreichen zusätzlich den hochwertigen Charakter der Ausstattung und verleihen den Räumen eine natürliche, wohnliche Note.

Das Dachgeschoss wurde vollständig ausgebaut und bietet einen großzügigen, lichtdurchfluteten Raum mit einem zusätzlichen Duschbad – ideal als Elternbereich, Büro oder Gästesuite.

Im Außenbereich lädt eine überdachte Terrasse zum Entspannen ein, während das Gartenhaus zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder bietet. Eine zusätzliche Außenkellertreppe sorgt für bequemen Zugang zum Keller.

Das Haus ist mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten sowie einem Holzküchenherd ausgestattet, der an kühlen Tagen für eine angenehme, wohlige Wärme sorgt und gleichzeitig den Charme der Küche unterstreicht.

Die vorschriftsmäßig gewartete Ölheizung befindet sich in einem sehr guten Zustand und gewährleistet eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung im gesamten Haus. Die Ölheizung ist eine Niedrigenergieanlage und muss lt. Auskunft des Kaminkehrers nicht ausgetauscht werden.

Ein Balkonkraftwerk sorgt für umweltfreundliche Energiegewinnung und reduziert die laufenden Stromkosten.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Abersdorf der Gemeinde Steinhöring.

Steinhöring: ca. 2 km

Ebersberg: ca. 7 km

München: über die B12 und A94 in ca. 30 Minuten erreichbar

Die ruhige, familienfreundliche Lage mit dörflichem Charakter und guter Infrastruktur macht dieses Zuhause besonders attraktiv. Schule, Apotheke, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsverbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingang West

Exposé - Galerie



Küche

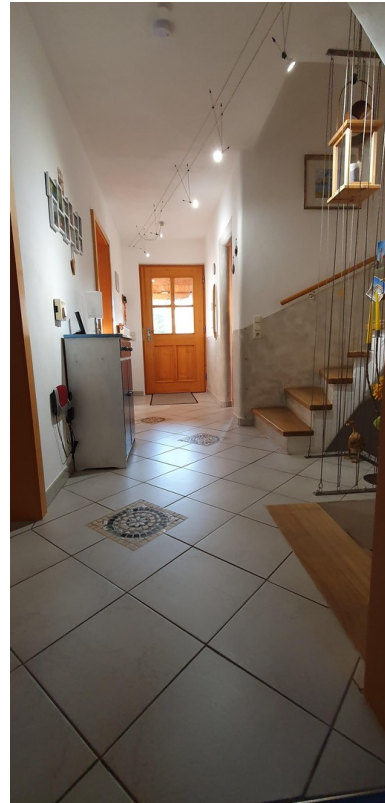


Badezimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Holzterapie



Eingangsbereich



Bad Dachgeschoß

Exposé - Galerie



Dachgeschoß



Wohnzimmer Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



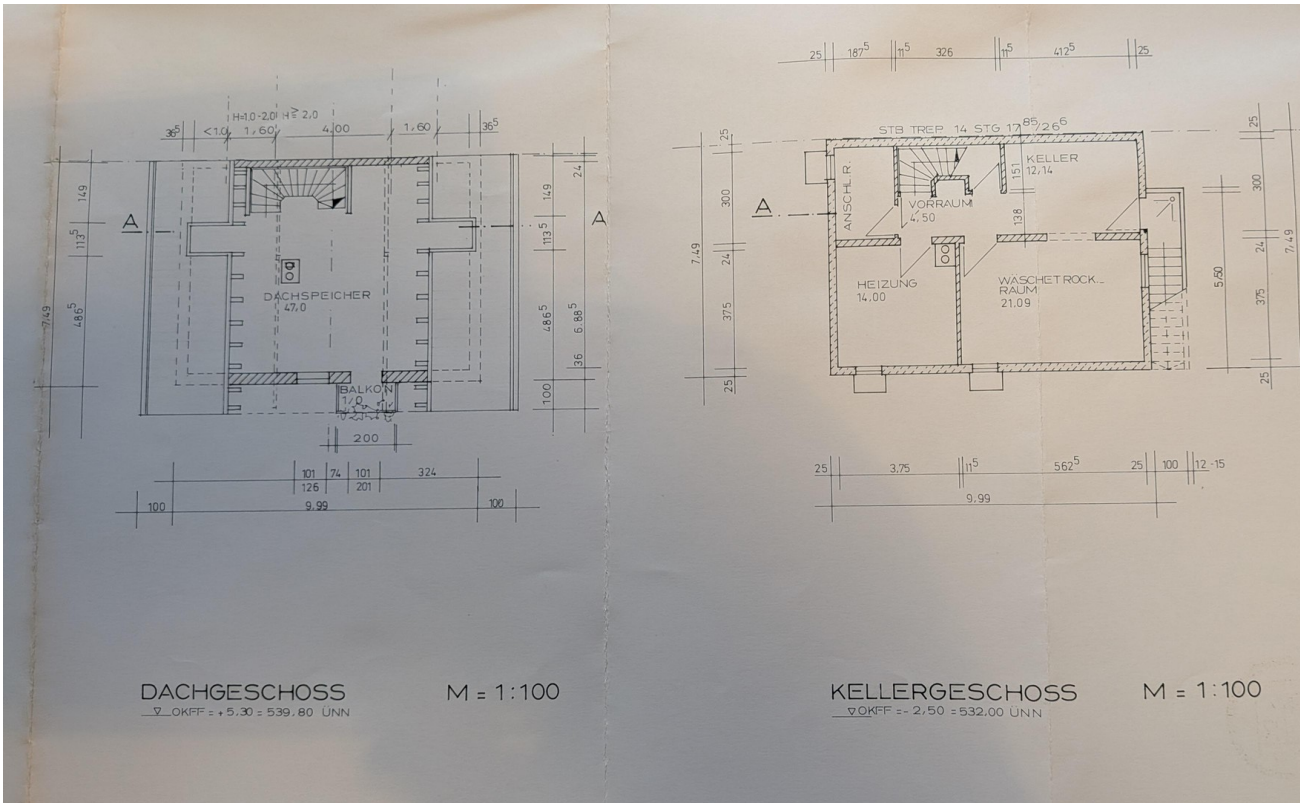
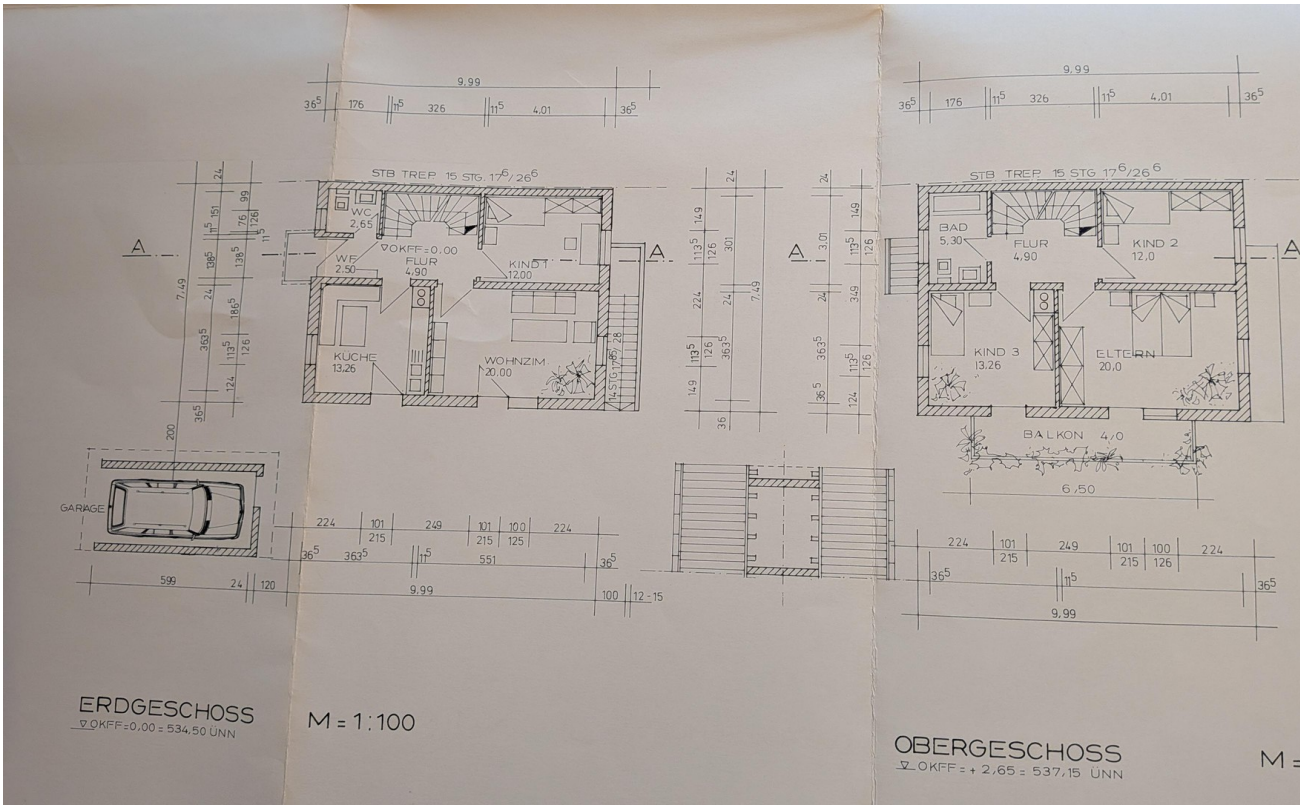
Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

