

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hettenshausen

### Moderne Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. OM-402794

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **698.000 €**

Ansprechpartner:  
Jürgen Bauer  
Telefon: 0172 6962352  
Mobil: 0172 6962352

Avisgrund 20  
85276 Hettenshausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2006	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	350,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	135,00 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch eine moderne Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und zahlreiche durchdachte Details. Mit seiner Kombination aus Wohnkomfort und nachhaltiger Haustechnik ist es ideal für Familien, die Wert auf Komfort und Effizienz legen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche sowie praktischer Speisekammer. Von hier aus genießen Sie den direkten Zugang zum Garten, der durch eine blickdichte Hecke rundum geschützt ist und somit ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Der Eingang ist zudem komfortabel über nur eine Stufe erreichbar.

Im 1. Stock stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Das Badezimmer ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und bietet angenehmen Wohnkomfort.

Über eine vollwertige Holz-/Stahltreppe erreichen Sie den ausgebauten Spitzboden, der zusätzlichen Platz für Gäste, Arbeiten oder Hobbys schafft. Mehrere Dachfenster, teilweise elektrisch, sorgen hier für viel Licht und eine freundliche Atmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist das ca. 29 m<sup>2</sup> große Kellerzimmer, das durch ein 3-fach verglastes Fenster mit Natur-Lichtschacht hell und wohnlich wirkt und mit einer eigenen Dusche überzeugt. Auch ein Hauswirtschaftsraum sowie ein weiter großzügiger Kellerraum runden den Keller ab.

Auch die Haustechnik überzeugt: Eine Solar-Brauchwasserheizung auf dem Dach sorgt für effiziente Warmwasserversorgung.

Im Außenbereich runden ein überdachter Fahrradabstellplatz hinter der Garage sowie eine praktische Tür in der Garagenrückseite das Angebot ab.

Die bestehende Vermietung kann nach Vereinbarung gelöst werden.

## Ausstattung

Fliesenboden im Erdgeschoss - Laminat im 1 Stock und im Spitzboden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage im Ortsteil Hettenshausen, nur wenige Minuten südlich von Pfaffenhofen an der Ilm. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre.

Dank der Nähe zur Kreisstadt Pfaffenhofen profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe, der Bahnhof Pfaffenhofen mit Anschluss an die Bahnstrecke München–Ingolstadt ist nur etwa 5 km entfernt.

Pendler schätzen die schnelle Erreichbarkeit der B13 sowie der Autobahn A9, über die Sie in rund 40 Minuten München und in etwa 30 Minuten Ingolstadt erreichen.

Die idyllische Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen in die Natur ein. Gleichzeitig genießen Sie hier eine ruhige Wohnlage mit allen Vorteilen einer gut angebundenen Gemeinde.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	49,60 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



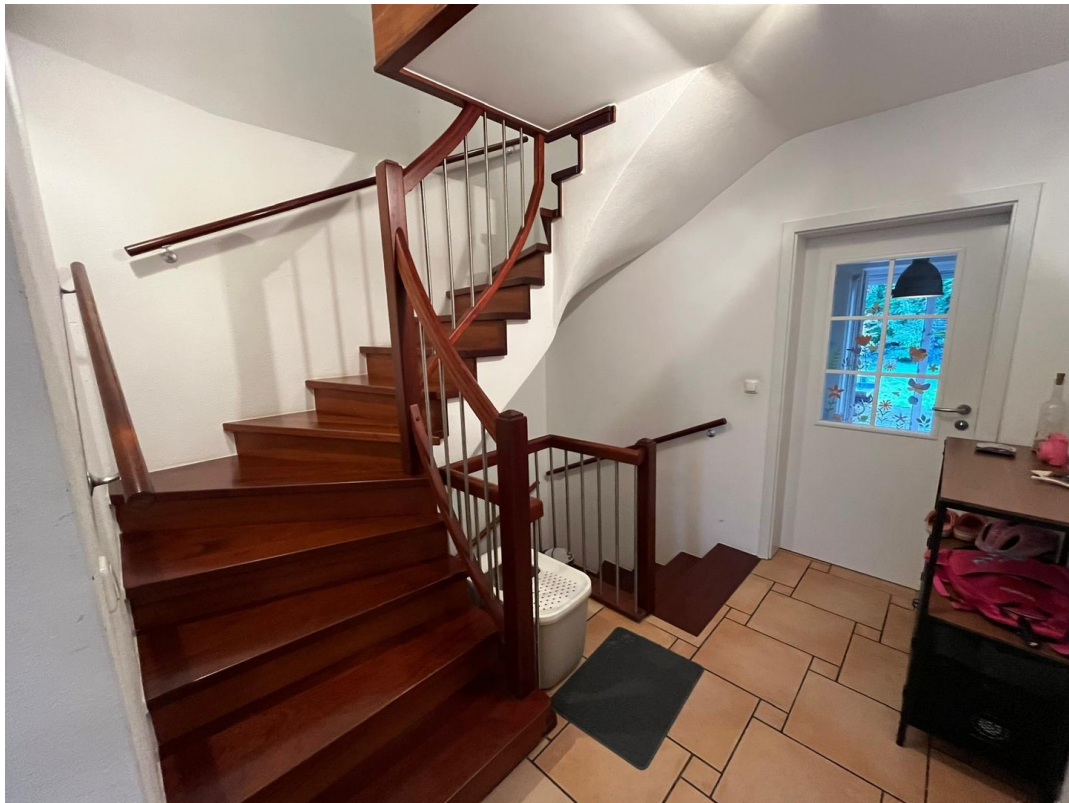
Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur 1. Stock



Flur 1. Stock



# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Bad 1. Stock



# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1



# Exposé - Galerie



Kind 2 / Ankleidezimmer / Büro



Kind 2 / Ankleidezimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Kind 2 / Ankleidezimmer / Büro



Dachboden



# Exposé - Galerie



Dachboden



Kellerzimmer mit Dusche

# Exposé - Galerie



Kellerzimmer mit Dusche



Kellerzimmer mit Dusche



# Exposé - Galerie



Kellerraum



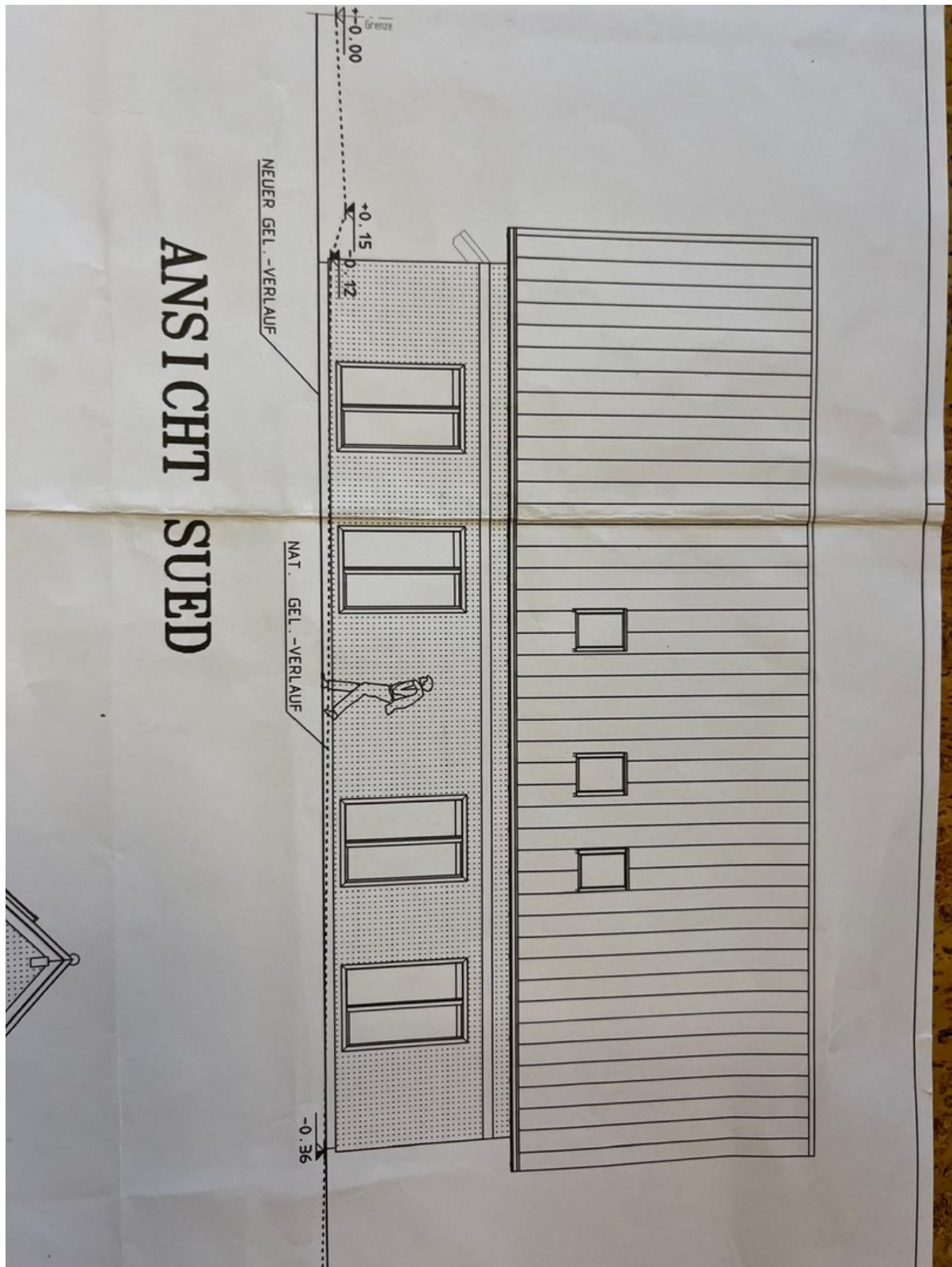
Flur Keller

# Exposé - Grundrisse

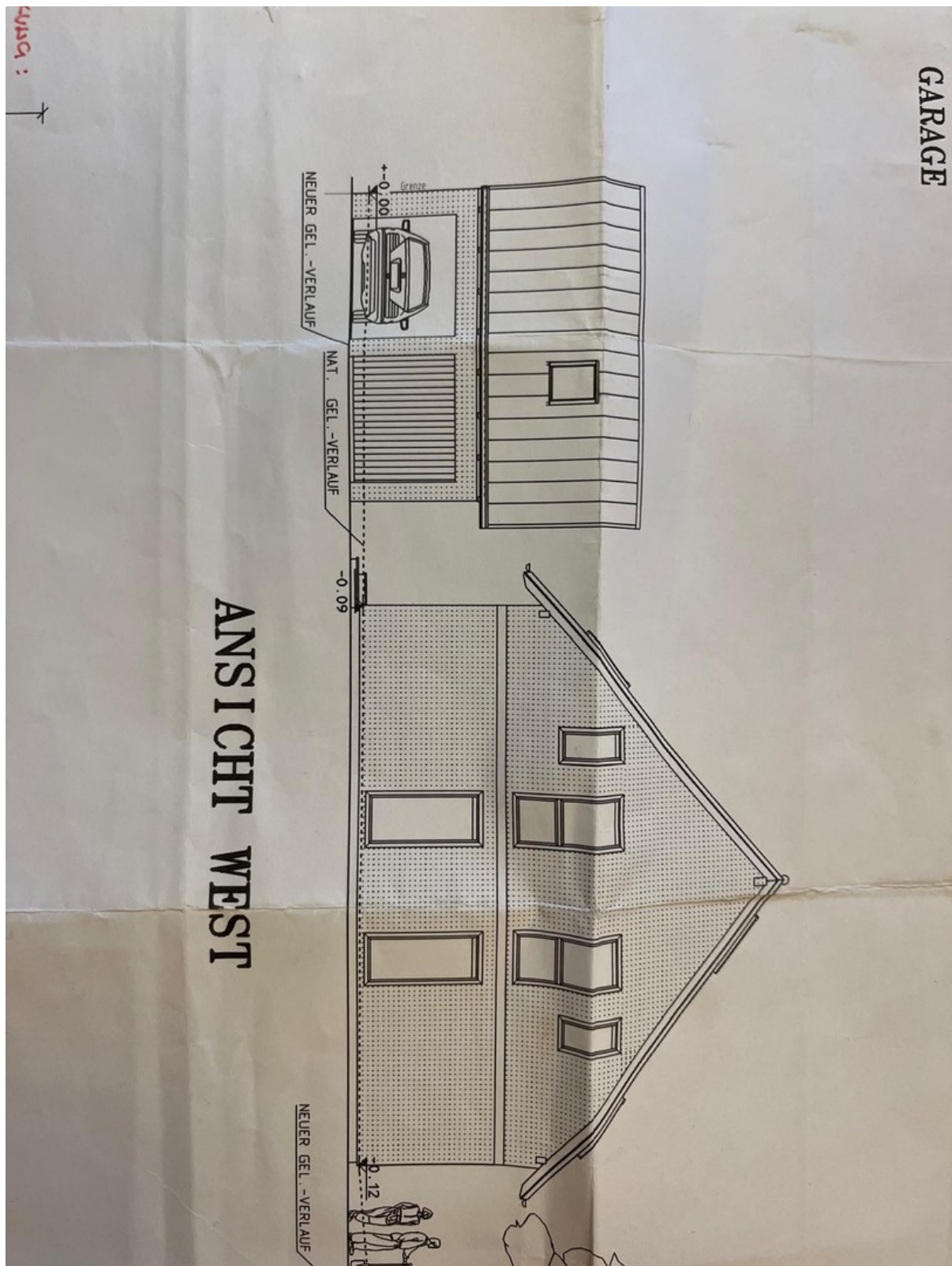




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





**A-A**

11.00  
1.775  
7.45  
1.775

+8.215  
+5.34  
+2.64  
-0.16  
-2.00

Spitzzb.  
DG  
EG  
KG

HOLZTREPPEN  
STAHLBETONTREPPEN

14 cm Fußbodenaufbau  
18 cm Stahlbetondecke B25

16 cm Fußbodenaufbau  
18 cm Stahlbetondecke B25

14 cm Fußbodenaufbau mit Feuchtigkeitssperre  
25 cm Stahlbetondecke B25 (lt. Statik)  
5 cm Sauberkeitsschicht und/oder  
Kiesrollierung und/oder PE-Folie auf Sohle  
Filtervlies Klasse 2  
Filterkies 16/32 mm  
PVC-Dränrohr DN100

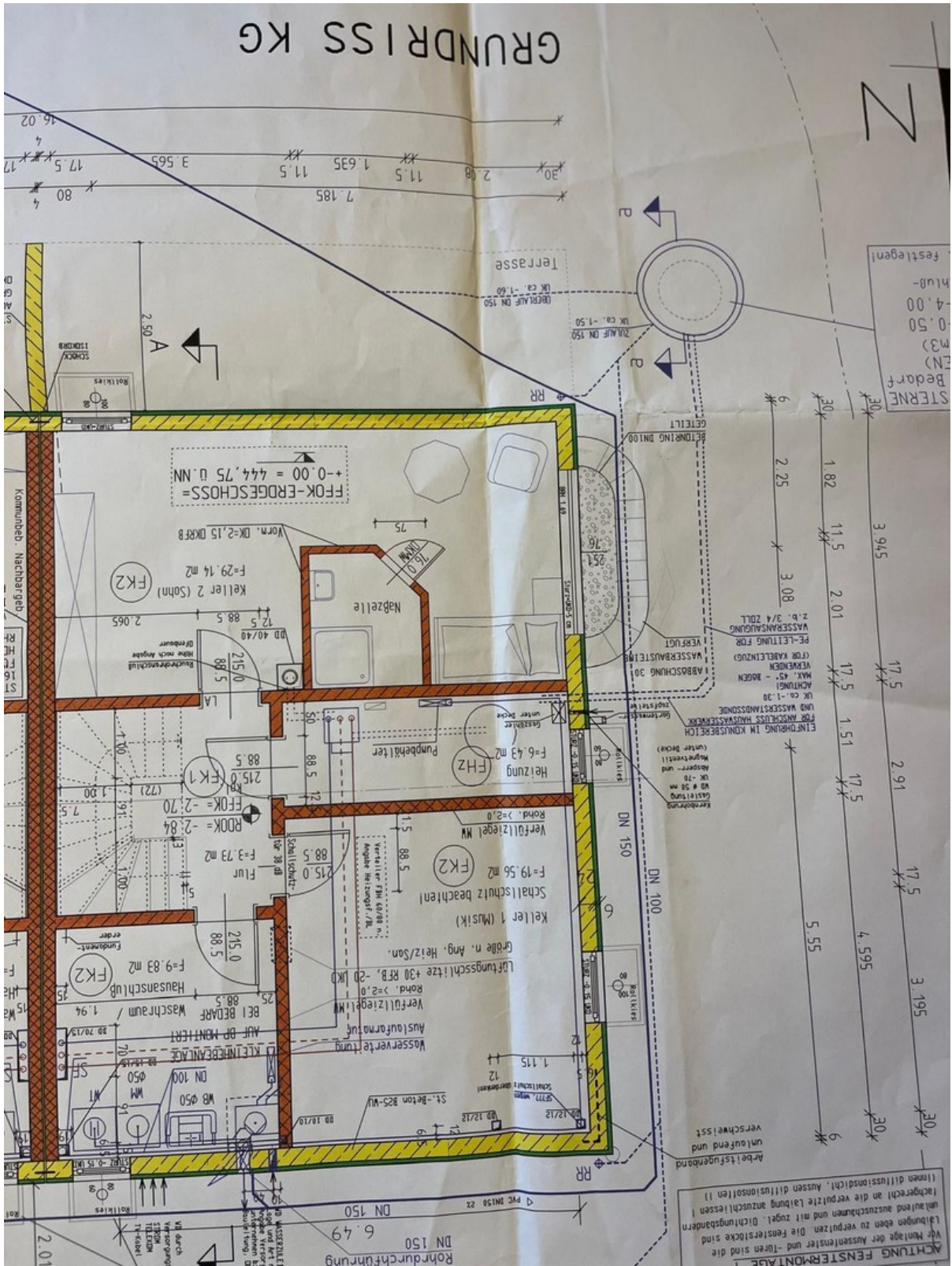
NACH BEDARF!

10.88

6

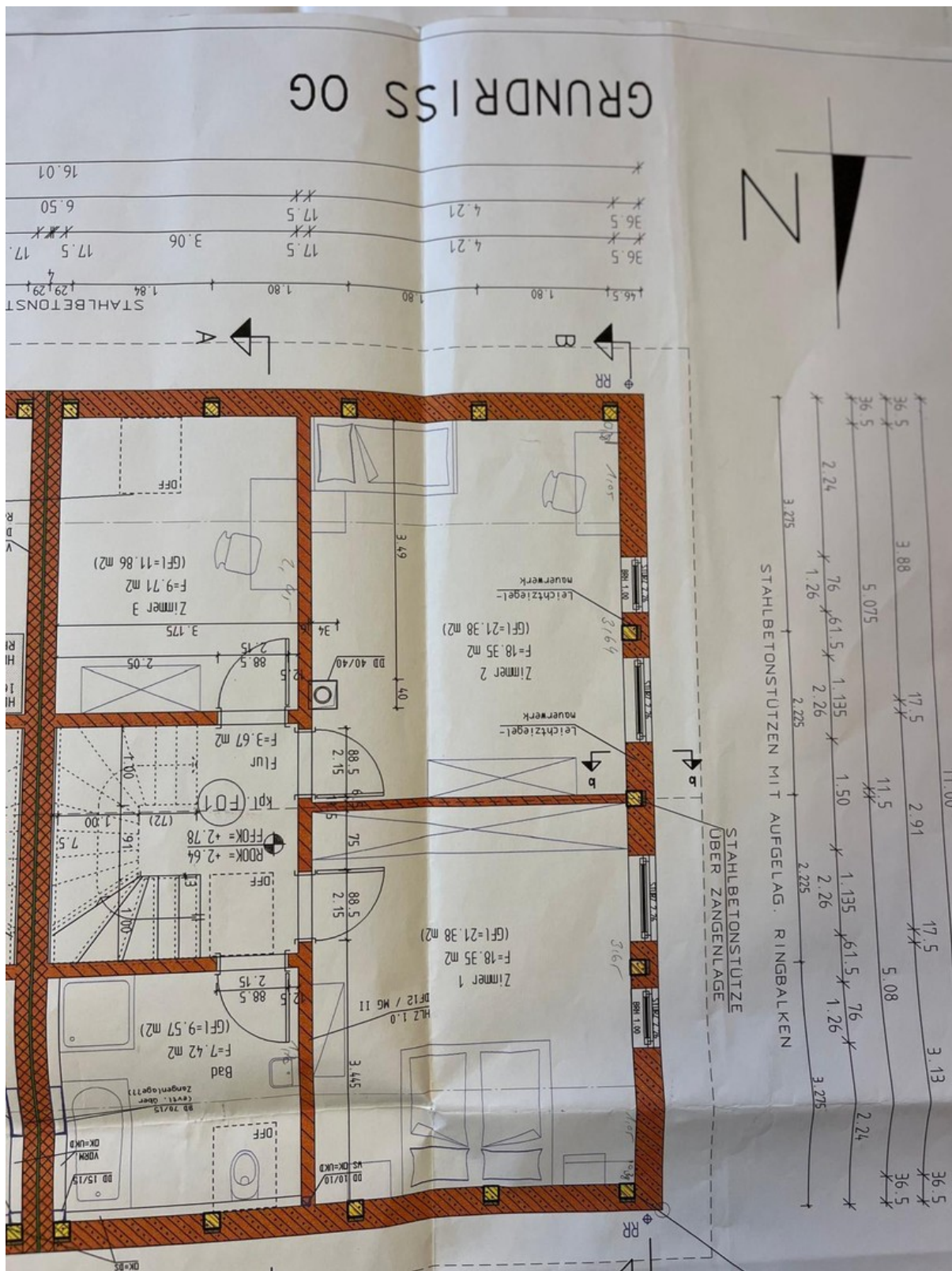
AUFLAGEN BEACHTEN!

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

