

# Exposé

## Einfamilienhaus in Tittmoning

### Ein besonderes Zuhause mit Wow-Effekt



Objekt-Nr. OM-406147

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.160.000 €**

Ansprechpartner:  
Sandra & Manuel Hausner

84529 Tittmoning  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.286,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	232,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hereinkommen – Ankommen – beschenkt werden :)

Der Eingangsbereich begrüßt mit einer großen Garderobe. Dazu gehören ein extra Raum für Schuhe ect. und ein Gäste-WC.

Eine weitere Tür führt in das Herzstück des Hauses. Hier eröffnet sich ein weiträumiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offenem Wintergarten, der vom Erdgeschoss über das Obergeschoss verläuft, eine großzügige Sicht in den Garten gewährt und einen Blick auf die Galerie freigibt.

Mittig im Raum befindet sich ein Kachelofen (Grundofen), der es in den Übergangszeiten und im Winter gemütlich warm werden lässt und, durch das offene Wohnkonzept, auch die Zimmer im Obergeschoss mit heizen kann.

Die maßgefertigte Landhausküche hat in diesem Jahr einen frischen Anstrich, eine neue Arbeitsfläche und Spüle und dadurch ein pfiffiges neues Aussehen bekommen. So verbindet sich Qualität mit modernen Farben und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Der kleine Vorratsraum nebenan bereichert durch erweitertes Platz- und Aufbewahrungsangebot.

Vom Wohnraum aus gelangt man durch eine Terrassentüre, zum ehemals zweiten, Wintergarten. Dieser wurde 2023 liebevoll zu einem zusätzlichen Wohlfühlraum mit isoliertem Dach mit zwei Dachfenstern ausgebaut. Seitdem lässt er sich Sommer wie Winter z.B. als zusätzliches Wohnzimmer oder Rückzugsoase nutzen.

Ebenso erreicht man von dort aus die Terrassen auf der Ost-, Süd- und Westseite, und den weitläufigen, eingewachsenen Garten, der von einem Gartenarchitekten geplant und mit den unterschiedlichsten Sträuchern und Bäumen bepflanzt wurde. Hier findet man mehrere geschützte Rückzugsorte zum Verweilen. Vor drei Jahren wurde ein neues Gerätehaus errichtet, das alle nützlichen Gartengeräte beherbergt.

Vom Wohnzimmer aus führt eine Treppe mit Holzstufen ins Obergeschoss. Hier wird man von der gemütlichen Galerie mit offenem Sichtdachstuhl in Empfang genommen. Von hier aus gelangt man in das geräumige Badezimmer mit Dusche und Badewanne, in ein Extra WC und in drei Schlafzimmer, die auch als Büro oder Gästezimmer genutzt werden können.

Auch im Untergeschoss bietet die Immobilie viel Komfort: Ein helles Souterrainzimmer mit Fußbodenheizung, 2023 neu verlegten Vinylboden und neuem Holzwandanstrich, das als Arbeitszimmer oder auch als Kinderzimmer genutzt werden kann, einen Heiz- / Waschraum sowie drei weitere Räume (eines mit eigenem Bad und WC), die ausreichend Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage mit Zwischendecke für weitere Aufbewahrungsmöglichkeiten und einem Carport.

## Ausstattung

Das Wichtigste auf einem Blick:

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizkörper im Ober- und Untergeschoss (Ausnahme UG, im Bad und Arbeitszimmer Fußbodenheizung)
- Kaminofen
- Fliesen, Parkettböden
- 3 Terrassen, Balkon
- Garage + Carport, 2. Eingang
- Kellerabgang auch durch Carport außen
- Voll unterkellert

- Regenwasserzisterne
- Hochwertige Insektengitter an Fenster und Türen
- elektrische Fensterläden
- elektrische Jalousie innen und Markise außen am Wintergarten

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Modernisierungen

2019 neues Pflaster, Einfahrt + Carport, Aufgang neben Garage

2020 Gastherme getauscht

2021 neues elektrisches Garagentor

2021 Durchbruch Terrassentüre + Anbau Westterrasse

2022 neues Gerätehaus

2023 2. Wintergarten, Dach erneuert, isoliert

2025 Holzterrassen Ost- und Südseite erneuert

2025 Upcycling Küche

## Lage

Euer einzigartiges neues Zuhause liegt im schönen Hüttenhaller Feld in Tittmoning (84529) – einer ruhigen und sehr beliebten Wohngegend, die von Einfamilienhäusern, liebevoll gepflegten Gärten und viel Grün umgeben ist. Hier kennt man sich noch und schätzt ein nachbarschaftliches Miteinander.

Ein Waldkindergarten und die Bushaltestelle für die Grund- und weiterführenden Schulen sind wenige Schritte entfernt und die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf erreicht man innerhalb kurzer Fahrzeit. Trotz der ruhigen, ländlichen Lage ist die Anbindung zu den umliegenden Städten sehr gut – man ist schnell überall, wo man hinmöchte, und kommt genauso gerne wieder nach Hause.

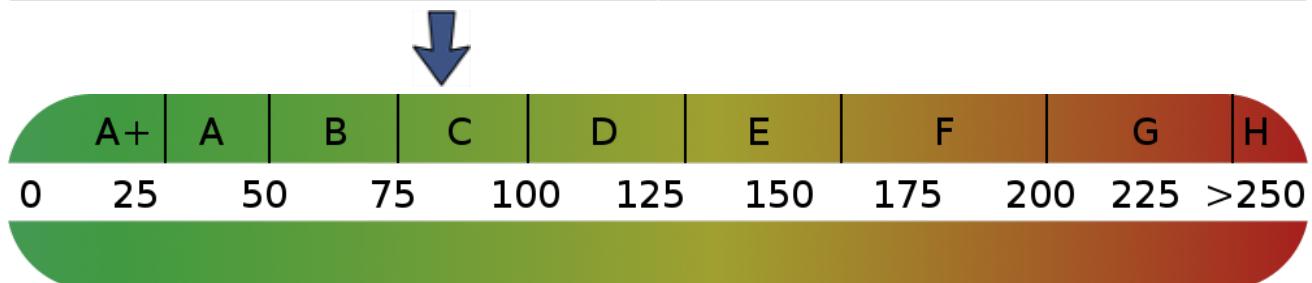
Dieses, von einem Architekten geplante, außergewöhnliche Einfamilienhaus, mit einer Wohnfläche von ca. 232 m<sup>2</sup> wurde 2001 erbaut und bietet ein stilvolles Zuhause mit viel Licht, Großzügigkeit und einer durchdachten Raumstruktur. Das ca. 1.286 m<sup>2</sup> große Grundstück ist liebevoll eingewachsen und vermittelt ein hohes Maß an Privatsphäre.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

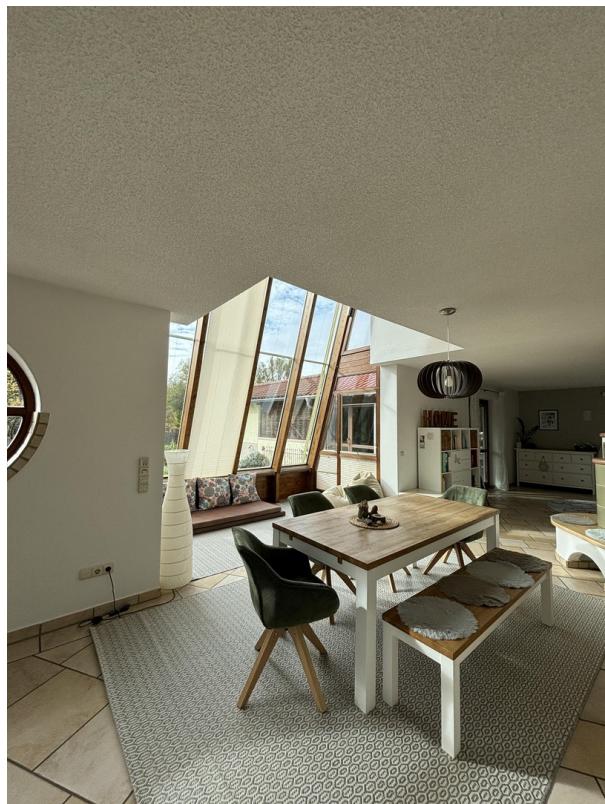
Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



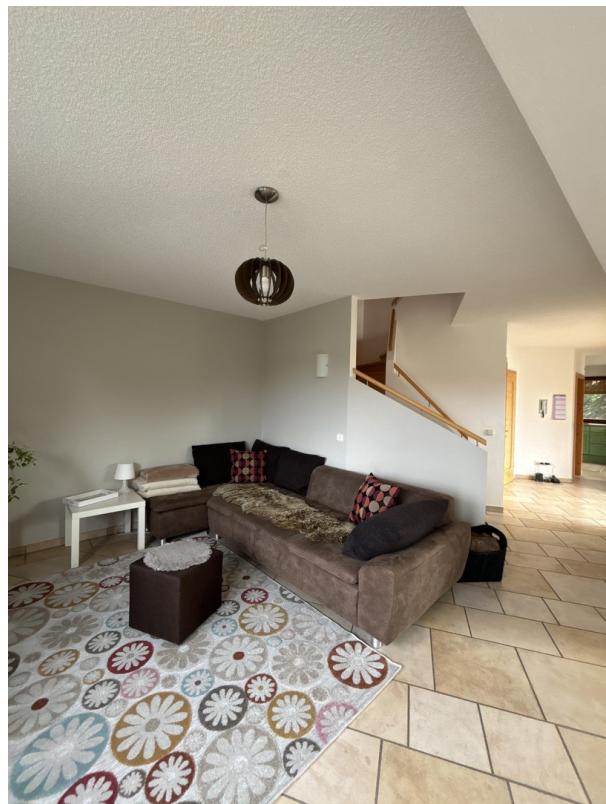
# Exposé - Galerie



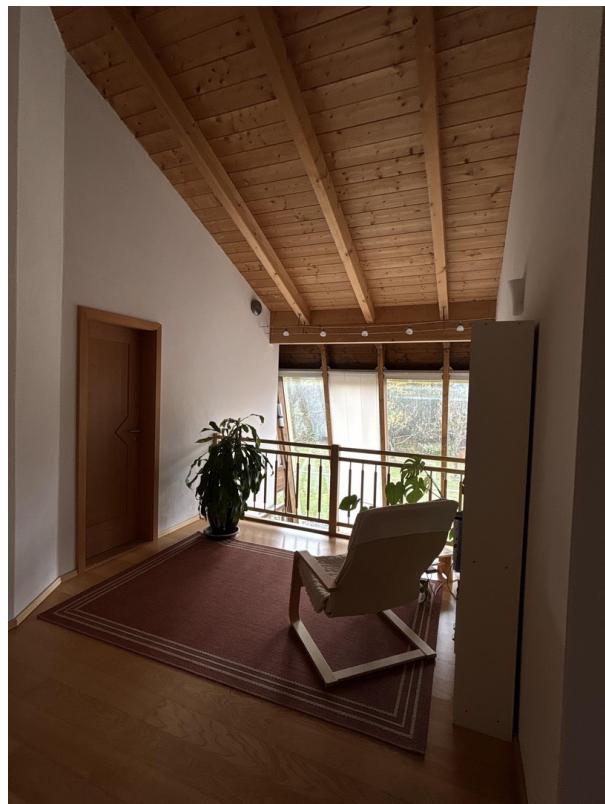
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



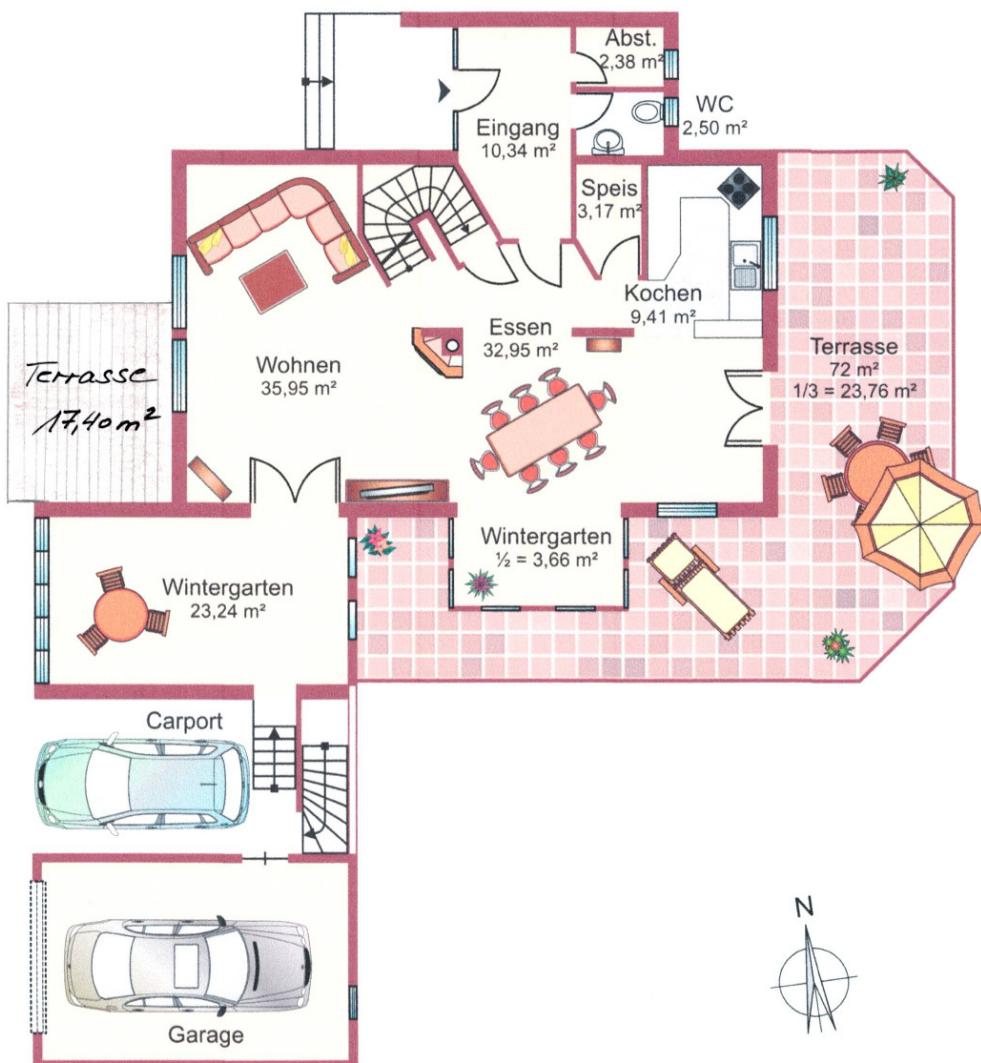
# Exposé - Galerie



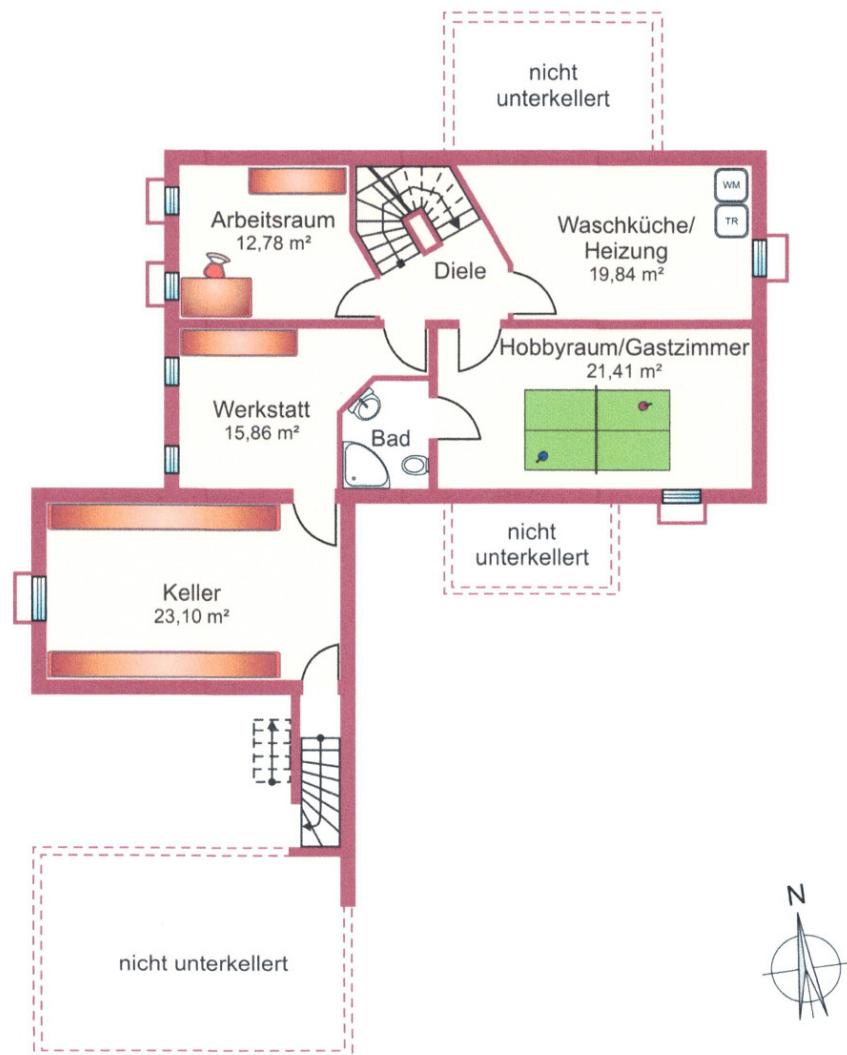
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

