

# Exposé

## Einfamilienhaus in Burgkirchen a. d. Alz OT Hirten hochwertig saniertes EFH, Energieklasse A, frei, ohne Provision



Objekt-Nr. OM-407328

### Einfamilienhaus

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:  
Petra

84508 Burgkirchen a. d. Alz OT Hirten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	660,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In freundlicher Nachbarschaft bieten wir im idyllischen Alztal ein 144 qm großes, bezugsfreies, vollständig saniertes Haus mit 4 Zimmern, Keller und Speicher sowie abgegrenztem Garten, Garage und Stellplätzen an.

Das Haus ist zwar Baujahr 1966, man sieht es ihm jedoch nicht an, da es 2011 und 2020 quasi bis auf die Geschoßdecken und Grundmauern vollständig saniert wurde. Das heißt in Kurzfassung:

Neue Dachbalken, frische Dacheindeckung

Geschoßdecken- (Keller, Speicher) und Außenwanddämmungen

3-fach verglaste Holz-Aluminium-Fenster und Türen in großzügiger Größe

Erneuerung sämtlicher elektrischer, Wasser- und Abwasserleitungen bis zur Grundstücksgrenze (Sicherheit vor Rohrbruch!)

Fußbodenheizung, auch in den Fluren, versorgt durch Grundwasser-Wärmepumpe (extrem sparsam), Raumthermostate

Brunner-Kachelofen mit automatischer Abbrandsteuerung samt neu aufgemauertem Kamin

Echtholzparkett (Eiche, Nussbaum) und hochwertiges Feinsteinzeug – alle Beläge neu, Keller gefliest

Komplette große Einbauküche mit neuwertigen Schränken, abgehängte Decke mit Lichtspots

Elektrische Jalousien bzw. Raffstoren

Bad und Gäste-WC komplett neu, Badewanne, Dusche, Deckenspots

Internet- und Satellitenanschluss in allen Wohn- und Schlafräumen

Garage mit Wasser- und Starkstromanschluss, gefliest, el. Tor, Zugang zum Haus und zum rückwärtigen Garten

Terrasse mit Granitfliesen

Balkon verbreitert und neu belegt (Lärchenholz), Edelstahlgeländer

Vorbereitung für Solarthermie (nicht realisiert wegen Sparsamkeit der Wärmepumpe)

Genehmigung vom Bauamt für Wintergarten

Wenn Ihnen die kurze Beschreibung bis hierher gefallen hat, fordern Sie gerne unsere Begehungsvideos an und vereinbaren Sie anschließend einen realen Besichtigungstermin. Überlegen Sie sich, was Sie ein derartiges Haus kosten würde, wenn Sie es selbst renovieren würden. Und denken Sie daran: den Ärger mit den Handwerkern haben hier schon andere gehabt :-)

Auch noch wichtig: Sie erreichen in der Gegend die großen Arbeitgeber optimal und sind gleichzeitig in einem von hohem Freizeitwert geprägten Gebiet (Voralpen, Chiemgau, Salzburger Seenland, Kultur in Salzburg und München, jedoch auch nicht zu vergessen lokales Brauchtum und urige Wirtshäuser...) Kindergarten und Grundschule sind übrigens am Ort!

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Die Texte sind von den Eigentümern ohne KI erstellt

## Ausstattung

Wenn Sie den Preis und das Baujahr sehen, wundern Sie sich vielleicht. Bedenken Sie jedoch, dass Sie sich für ein Haus interessieren, das so saniert wurde, dass es praktisch einem

Niedrigenergiehaus/Neubau aus dem Haupt-Sanierungsjahr 2011 entspricht. Zudem wurden nur hochwertigste Materialien im Innenausbau verwendet.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus wurde von den Eltern des Vorbüters erbaut, vom Vorbüter 2011 und 2020 aufwendig saniert und 2024 an uns verkauft. Die Vorbüters wohnten noch knapp 1 Jahr dort. Wir haben uns aus privaten Gründen jedoch in diesem Zeitraum entschieden, uns ein Haus mit zwei getrennten Wohnungen zuzulegen, daher verkaufen wir diese sehr schöne Liegenschaft nun schweren Herzens wieder, ohne sie jemals selbst bewohnt zu haben.

## Lage

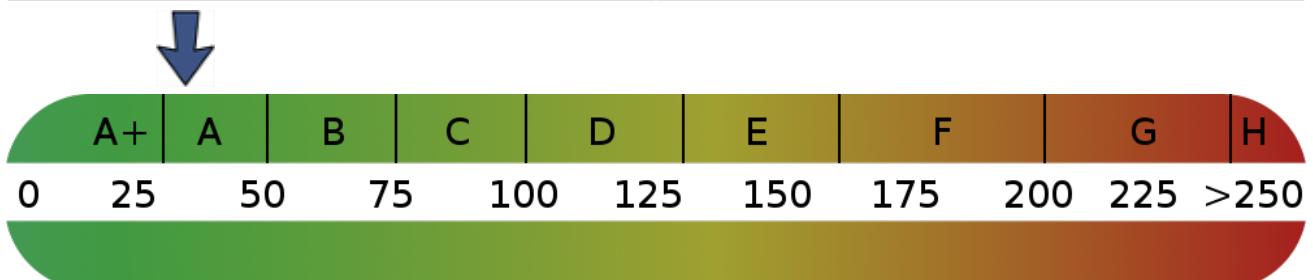
Ja, Hirten hat keinen Einzelhandel, keinen Bäcker und keinen Metzger. Aber seien Sie ehrlich: wann sind Sie das letzte Mal innerhalb einer Woche NICHT mit dem Wagen irgendwohin gefahren? In wenigen Minuten erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sei es in Garching, Burghausen oder Altötting. Und wenn Sie von der Arbeit nach Hause fahren, kommen Sie immer an einem Laden vorbei. Dafür genießen Sie in Hirten ländliche Ruhe, können von der Haustür weg radeln, joggen, spazieren und sind im Nu am Chiemsee.

**Infrastruktur:**

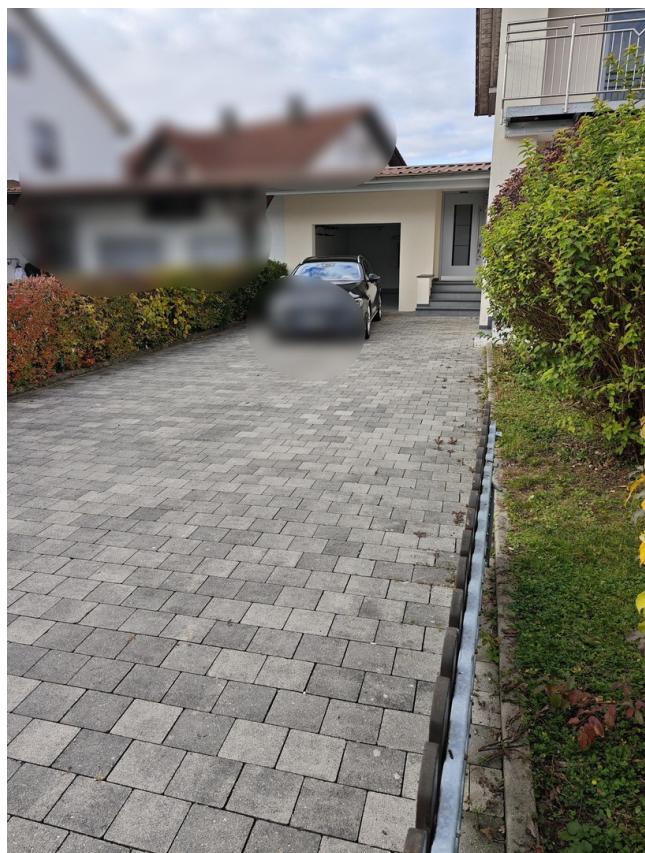
Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	36,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Einfahrt

# Exposé - Galerie



Stiegenhaus



Bad Bild 1



Bad Bild 2

# Exposé - Galerie

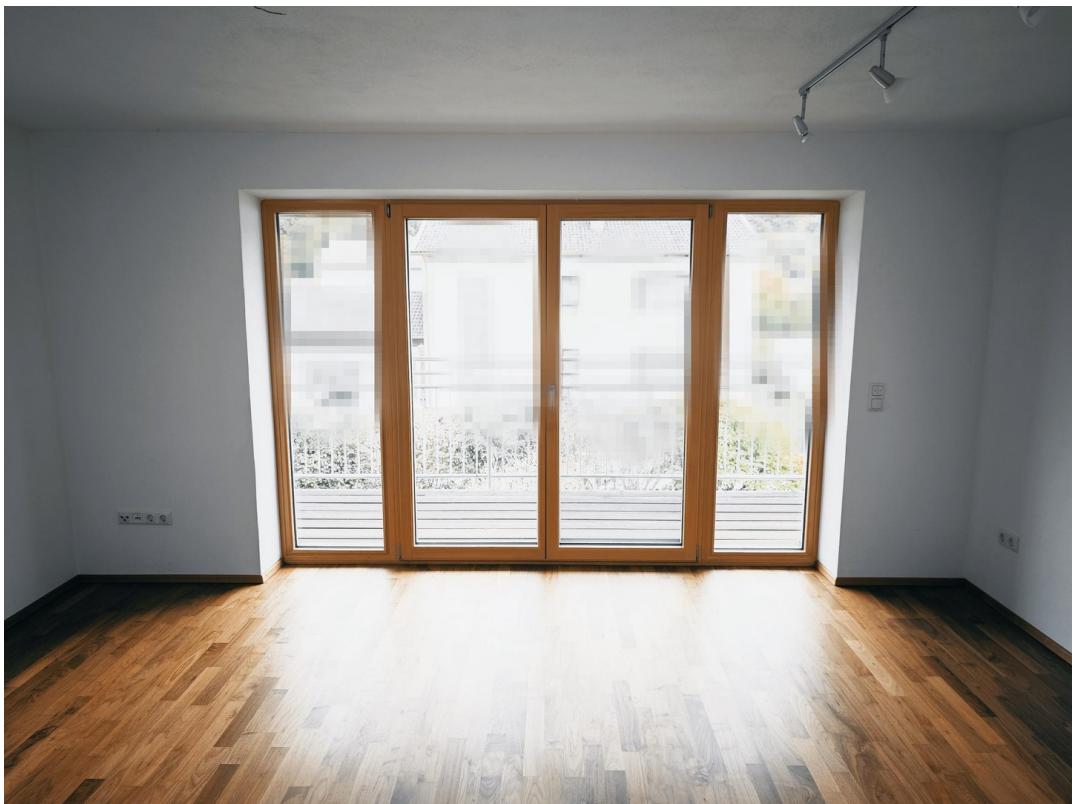


Nußbaumböden



Detail Ahorntür

# Exposé - Galerie



Master-Schlafzimmer



Detail Holz-Alu-Fenster



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche Bild 1



Küche Bild 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 1



Wohnzimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Detail Zimmertür



Kachelofen

# Exposé - Galerie



el. Raffstore

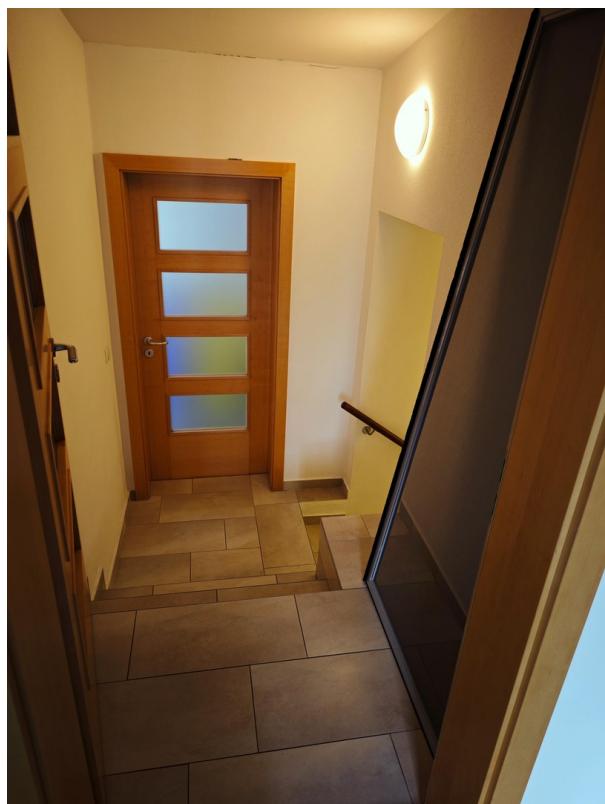


Steuerung Kachelofen

# Exposé - Galerie



Terrasse



Keller-/Garagengang

# Exposé - Galerie



Gartenpumpe



Heizkeller

# Exposé - Grundrisse

