

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Emmerting

### Erdgeschosswohnung im Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. OM-407831

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:  
Dautfest Elina

84547 Emmerting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2002	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	1
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ca 90 qm Erdgeschosswohnung

Ca 36 qm Keller

Ca 122 qm Gartenfläche (mit Gartenschuppen und Pavillon mit Holz/Blechdach)

Ca 240 qm Grund

2 Schlafzimmer

1 Wohnzimmer (große Terrassentür mit elektrischen Jalousien)

1 Raum mit Toilette- u. Duschanschluss

1 Badezimmer

1 Küche

1 Partykeller (Zugang direkt v. Wohnzimmer)

1 Kellerraum gefliest f. evtl. Sauna Zugang vom Partykeller aus

1 Garage mit Stellplatz

Baujahr 2002

Ölheizung

Dezentrale Lüftungsanlagen im Schlaf- und Wohnzimmer

Energieklasse C

Dautfest Elina

TEL. 01742762179

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Ruhige Lage, keine Durchfahrtstrasse

Kindergarten und Krippe sind nur zwei Straßen weiter. Grundschule ist mitten im Ort.

Es gibt eine Apotheke, Ärzte, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten.

Krankenhaus ist nur 8 km entfernt.

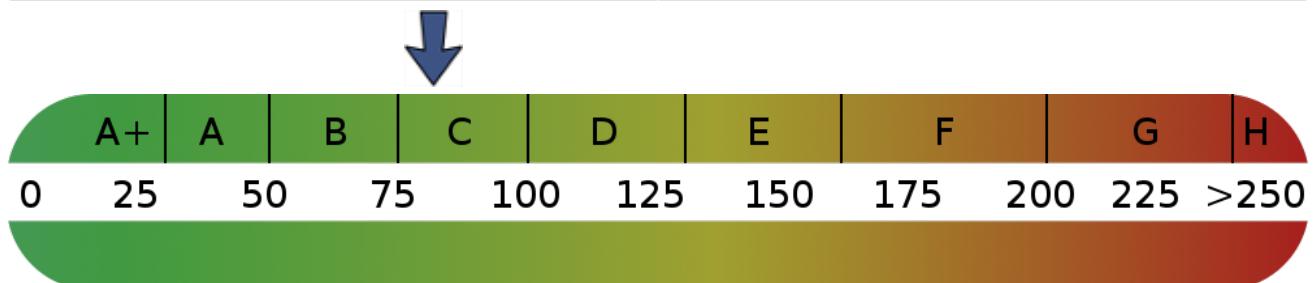
Emmerting ist gut erreichbar über die St. 2108 und St. 2356 und liegt mitten im oberbayerischen Chemie-Dreieck. Autobahn ist ca. 8 km entfernt. Die Landeshauptstadt München ist mittels Autobahn A94 in ca. 50 Minuten erreichbar

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Gang zum Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingang



Wohnzimmer mit Gartenblick



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Elternschlafz.-Wohnzimmerblick



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kellerzugang vom Wohnz.



Küche mit Schiebetür

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Gästedusche

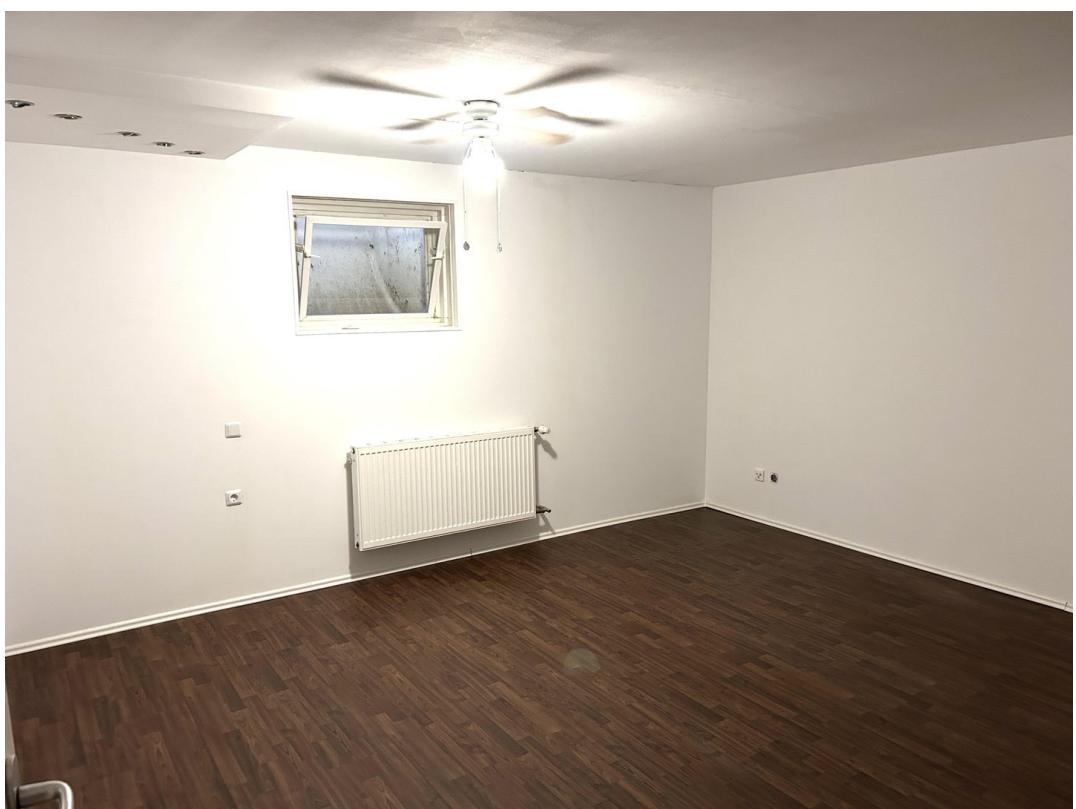
# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Kellertreppe



Partykeller

# Exposé - Galerie

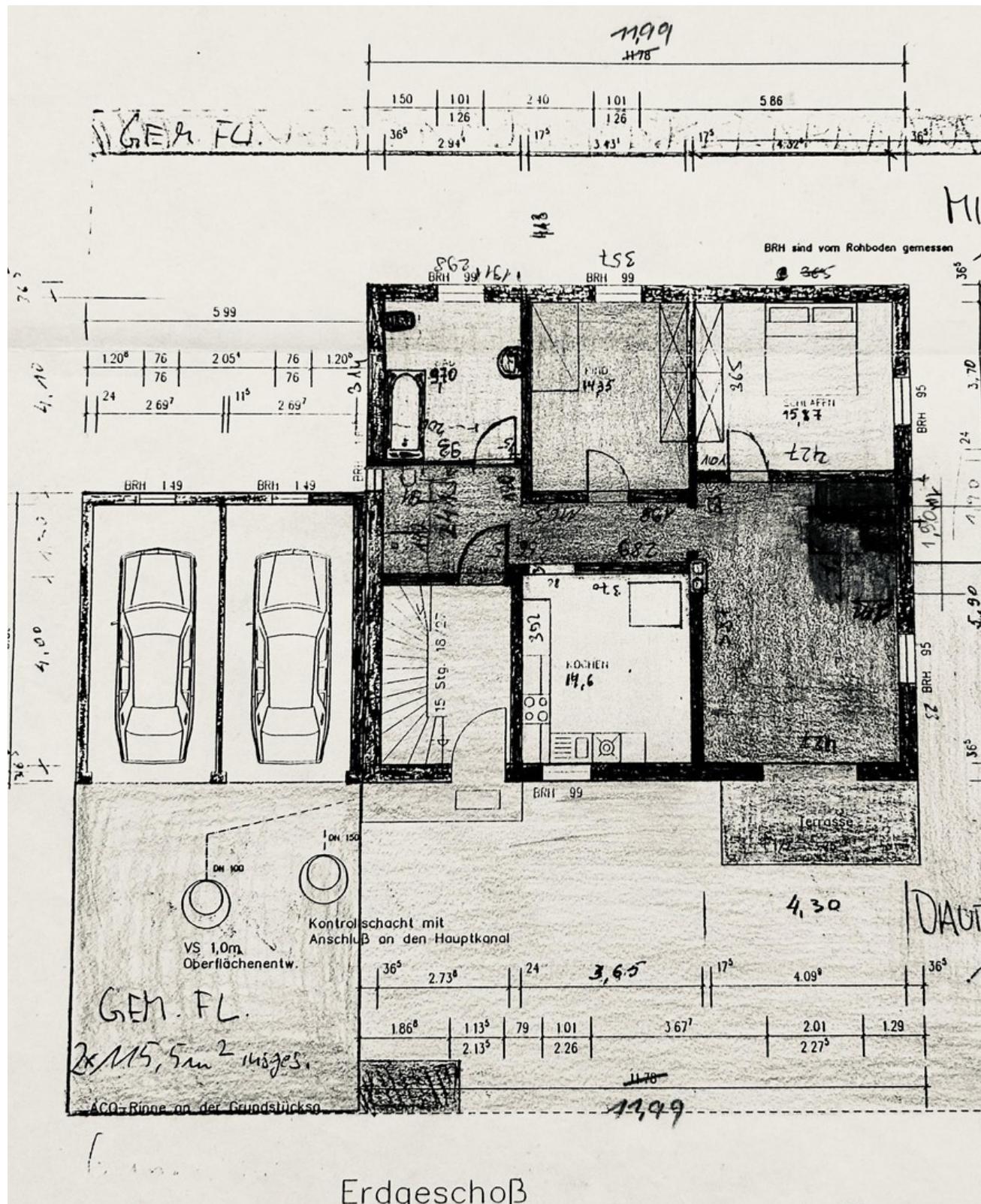


Partykeller



Kellerraum

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

**Wohnfläche Erdgeschoßwohnung  
Grünbachstrasse 22 / 84547 Emmerting**

	<b>Erdgeschoß /qm</b>
Keller 1	17,0
Keller 2	11,0
Gäste-WC	2,0
Badezimmer	9,0
Eingangsbereich+Gang	8,0
Küche	14,0
Wohnzimmer	24,0
Schlafzimmer	15,0
Kinderzimmer	14,0
Terrasse	15,0
Terrasse zur Hälfte angesetzt	7,0
Wohnfläche ohne Terrasse ohne Keller	88,0
<b>Gesamtwohnfläche (inkl. 1/2 Terrasse)</b>	<b>96,0</b>
Raumhöhe in Meter	2,2