

# Exposé

## Einfamilienhaus in Windberg

**Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage**



Objekt-Nr. OM-413411

### Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

94336 Windberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	596,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	5	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Eigenheim, einem solide gebauten Refugium in einer begehrten und ruhigen Wohngegend. Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 besticht durch seine Split - Level Aufteilung, die es sowohl für Familien als auch für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten (Homeoffice) ideal macht.

Die Highlights auf einen Blick:

Massive Bauweise (Baujahr 1993): Langlebigkeit und Wertbeständigkeit sind hier garantiert.

Flexible Nutzung: Eine separate Einliegerwohnung bietet vielfältige Möglichkeiten – ob als Mietobjekt, Mehrgenerationenwohnen oder als großzügiger, abgetrennter Homeoffice-Bereich.

Wohlfühl-Atmosphäre: Ein gemütlicher Kachelofen sorgt für wohlige Wärme und eine behagliche Stimmung an kalten Tagen.

Hochwertige Ausstattung: Die Böden sind teilweise mit Parkett und robustem Granit ausgelegt. Die hochwertige Einbauküche lässt mit Markengeräten von Miele und Siemens keine Wünsche offen.

Großzügiger Außenbereich: Entspannen Sie auf dem großen Balkon mit modernem Edelstahlgeländer oder genießen Sie die Sonne im liebevoll und schön angelegten Garten – eine Oase der Ruhe.

Dachgauben: Sorgen für zusätzlichen Platz und Helligkeit in den oberen Räumen.

Lage: Absolute Ruhe ist dank der Lage in einer Sackgasse garantiert.

Komfort: Eine effiziente Ölzentralheizung sowie eine Garage runden das Angebot ab.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

## Ausstattung

Schreiner Holzfenster

HAKA Küche

2 Badewannen

Granitböden

2 Balkone mit Edelstahlgeländer

Kachelofen mit Sichtscheibe und zusätzlicher Rückenheizung

Handläufe aus Edelstahl

überdachte Terrasse

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

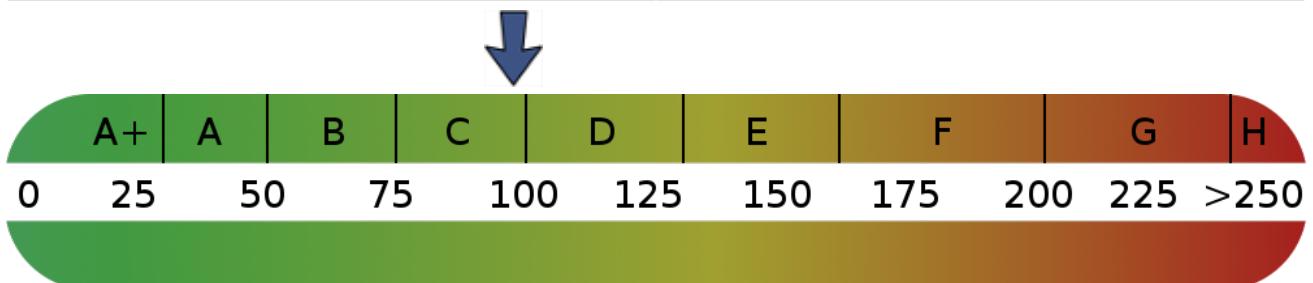
Autobahn A3 Richtung Nürnberg oder Passau ist schnell erreicht

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,20 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 - Grundrisse

