

Exposé

Einfamilienhaus in Burghausen

**Wohnen, Arbeiten, Vermieten: Wohnhaus mit Top-Lage,
neuer Heizung und PV – 3 Einheiten möglich**



Objekt-Nr. OM-416912

Einfamilienhaus

Verkauf: **929.000 €**

84489 Burghausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	457,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	200,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das massiv gebaute Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung über drei Ebenen und zahlreiche Modernisierungen. Im Erdgeschoss lädt ein großzügiger Wohnbereich mit Kachelofen zum Wohlfühlen ein. Das Obergeschoss überzeugt mit hellen Räumen, windgeschütztem Balkon und einem großen Familienbad. Die gemütliche Studiowohnung im Dachgeschoss eignet sich hervorragend als Gästebereich, Büro oder separate Einheit. Ein liebevoll eingewachsener Garten mit großer Südterrasse und schattiger Ostterrasse, eine Doppelgarage mit Werkstatt-Keller und zusätzlichem Speicher sowie ein voll unterkellertes Untergeschoss runden das Angebot ab.

Ein ausführliches Exposé mit weiteren Bildern und Informationen senden wir Ihnen gerne per E-Mail zu. Bitte geben Sie dafür Ihre vollständige Adresse an.

EG (70 qm): Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, Diele, Terrasse, Garten

OG (75 qm): Wohnzimmer, Küche mit Speisekammer, Familienbad, Schlafzimmer, Diele, Balkon

Mansarde (55 qm): Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, Diele, Balkon

Ideal als Einfamilienhaus, für Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage mit bis zu drei separaten Wohneinheiten.

Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten:

Erdgeschoss – Wohnen mit Komfort:

Großzügiges Wohnzimmer mit neuem Kachelofen (2021) und angrenzender Küche. Der als Essbereich geplante Teil des Raumes wird derzeit als Homeoffice genutzt, eignet sich jedoch auch für die Gestaltung eines großzügigen Wohn- und Esszimmers. In der Küche befindet sich eine einladende Frühstücksecke für bis zu drei Personen. Das Badezimmer ist ausgestattet mit Dusche, Badewanne, WC sowie Vorbereitung für ein Bidet und ein Urinal. Zusätzlich gibt es ein Schlafzimmer, das auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann. Wohnzimmer, Schlafzimmer und Diele wurden 2021 neu gefliest und mit neuen Türen ausgestattet.

Obergeschoss – großzügig und sonnig:

Sehr helles, geräumiges Wohnzimmer mit windgeschütztem Balkon, Schlafzimmer sowie Küche mit praktischer Speisekammer. Die Raumaufteilung ist auch als großes Elternschlafzimmer mit zwei Kinderzimmern nutzbar. Das große Familienbad, 2021 teilrenoviert, verfügt über Badewanne, Dusche, Bidet, WC sowie Platz für Waschmaschine und Trockner.

Mansarde – kompakt und gemütlich:

Die Studiowohnung umfasst ein helles, großzügiges Wohnzimmer, eine Küche, ein Bad mit Dusche, Bidet, WC und Platz für die Waschmaschine sowie einen windgeschützten Balkon. Sie eignet sich auch als Studio-Büro, Spielzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer.

Kellergeschoss:

Das Haus ist komplett unterkellert. Drei große Kellerräume unter dem Wohnhaus bieten reichlich Platz für Lager, Werkstatt oder Hobby. Ein Haushaltsraum ist vorhanden. Die Kellerräume sind unbeheizt. Die Doppelgarage ist ebenfalls unterkellert, wird derzeit als Werkstatt genutzt und verfügt zusätzlich über einen Speicherbereich.

Highlights der Ausstattung:

- Moderner Buderus Gasbrennwertkessel mit großem PV-Trinkwasserspeicher, neu 11/2022.
- Photovoltaikanlage Baujahr 2023 mit 19,55 kWp und Batteriespeicher mit 16 kWh und Notstromfunktion.
- PV-gestützte Warmwasserbereitung mit Heizstab seit Mitte 2025, verbessert zukünftig die Werte des bestehenden Energieausweises.

- AQON PURE Enthärtungsanlage
- Zukünftige Möglichkeit zum Fernwärmeanschluss, Netz geplant für 2026/2027.
- Highspeed-Kabelanschluss bis zu 1.000 Mbit/s sowie Telekom-Hausanschluss vorhanden.
- Fußbodenheizung
- Zusätzlich Kachelofen im Erdgeschoss, neu 2021
- Teilweise neue Bodenfliesen und Innentüren im Erdgeschoss, 2021
- Drei abgeschlossene Wohneinheiten möglich, Strom- und Wasserzähler pro Einheit vorhanden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

In einer verkehrsberuhigten Spielstraße in der Burghauser Neustadt, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

- Kindergarten, Apotheke, Poststation, Bäcker, Einkaufsmöglichkeiten: ca. 5 Minuten
- Schulen: 5 - 10 Minuten
- Stadtzentrum: 10 Minuten
- Erholungsgebiet Wöhrsee: ca. 15 Minuten
- Gute Anbindung mit dem Auto über die A 94 nach München (z. B. Leuchtenberggring 1 Stunde)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Kachelofen EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Ost-Terrasse



Süd-Terrasse

Exposé - Galerie



Süd-Terrasse



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Bad OG



WZ Mansarde

Exposé - Galerie



Küche Mansarde



Bad Mansarde



Neue Heizung (2022)

Exposé - Galerie



19,55 kWp PV-Anlage (2023)

