

# Exposé

## Einfamilienhaus in Volkenschwand

**Exklusives Refugium in Volkenschwand: Wohnen im Grünen mit Sauna und parkähnlichem Garten**



Objekt-Nr. OM-417560

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **2.300 € + NK**

84106 Volkenschwand  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	3.200,00 m²	Übernahmedatum	01.03.2026
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	268,00 m²	Badezimmer	3
Energieträger	Öl	Garagen	2
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	3
Mietsicherheit	6.900 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses exquisite Einfamilienhaus präsentiert sich als ein Ensemble aus Eleganz und Funktionalität. Die durchdachte Architektur schafft großzügige, lichtdurchflutete Räume, die durch hochwertige Stilelemente und eine wertbeständige Bauweise bestechen. Der großzügige Eingangsbereich mit einer imposanten Wendeltreppe heißt Sie willkommen. Ein besonderes Highlight ist der parkähnliche Garten mit einer Fläche von ca. 3000 m<sup>2</sup>, der Ihnen mit seinem Freisitz einen direkten Zugang zu einer grünen Oase der Entspannung bietet. Für Ihr Wohlbefinden sorgt die integrierte Sauna mit eigenem Duschbereich und Ruheraum – ein privates Spa für höchste Ansprüche. Alle acht Zimmer sind durchdacht gestaltet, wobei jedes Schlafzimmer über einen eigenen Balkon verfügt, der Ihnen morgendliche Ausblicke und frische Luft garantiert. Das Elternschlafzimmer setzt mit einer eigenen Umkleide und direktem Zugang zum Badezimmer zusätzliche Akzente von Komfort und Luxus. Die moderne Heizungsanlage, im Jahr 2022 zu einer Hybridanlage aus Öltherme mit Brauchwasserwärmepumpe umgerüstet, gewährleistet effiziente und zukunftssichere Wärmeversorgung. Ihr Fuhrpark findet zudem Platz in der Doppelgarage, ergänzt durch zusätzliche Freiflächenstellplätze.

## Ausstattung

- Exklusives Einfamilienhaus mit ca. 268 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 8 Zimmer, Sauna mit Duschbereich und Ruheraum
- elektrische Rollladensteuerung mit Automatisierungsmöglichkeit
- Parkähnlicher, ca. 3000 m<sup>2</sup> großer Garten mit Freisitz
- Alle Schlafzimmer mit eigenem Balkon, Elternschlafzimmer mit Umkleide und Badzugang
- Doppelgarage und Freiflächenstellplätze
- Fussbodenheizung EG/OG
- Moderne Hybrid-Heizungsanlage (Öltherme mit Brauchwasserwärmepumpe, 2022 modernisiert)
- Ruhige, ländliche Lage in Volkenschwand (Ortsteil Großgundertshausen)
- Der Flurbereich und Treppe sind mit Marmor belegt.
- Küchenboden Granit

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

- Gute Verkehrsanbindung zur A92/A93 sowie Werksbusverbindungen zu BMW nach München und Dingolfing
- Ideal für anspruchsvolle Mieter, die Ruhe, Platz und Erholung suchen

## Lage

Das Objekt befindet sich in Großgundertshausen, das sich durch seine idyllische, ländliche Prägung auszeichnet. Eingebettet in die malerische Landschaft der Hallertau, bietet diese Lage Ruhe und Naturverbundenheit, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Anschluss mit der Linie 302. Über die nahegelegene Staatsstraße 2049 sind Sie optimal an Mainburg angebunden, wodurch auch größere Städte und Autobahnen wie die A92 und A93 bequem erreichbar sind. Volkenschwand selbst verfügt über eine naturnahe Grundschule und einen

Kindergarten in einem der Ortsteile. Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein – von Wanderungen durch grüne Wiesen und Wälder bis hin zu Radtouren durch das Hopfenland.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	219,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Ansicht Ost



# Exposé - Galerie



Ansicht aus Süd-Ost



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche

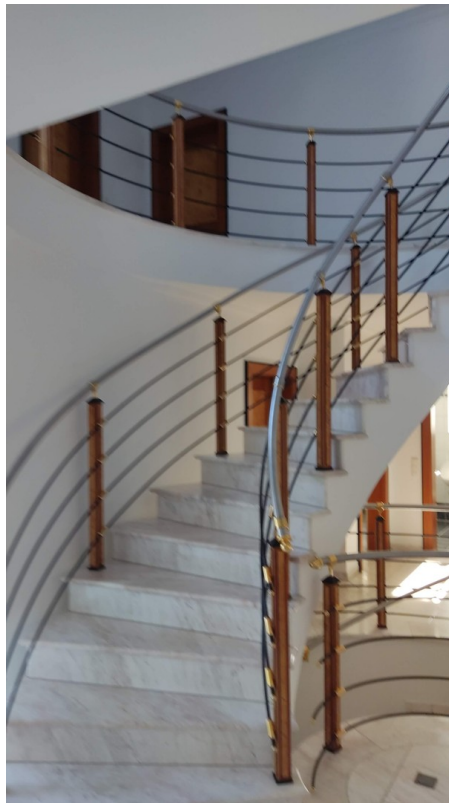


Küche

# Exposé - Galerie



Flur Eingang Wohnzimmer



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Flur OG



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon Elternschlafzimmer



Blick auf Garten



# Exposé - Galerie



Umkleideraum Eltern

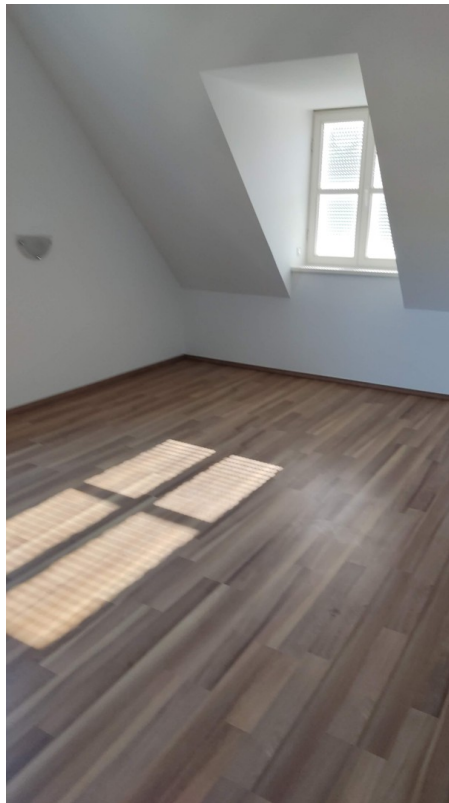


Umkleideraum Eltern

# Exposé - Galerie



Bad 1



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Bad 2



Kinderzimmer 2



# Exposé - Galerie

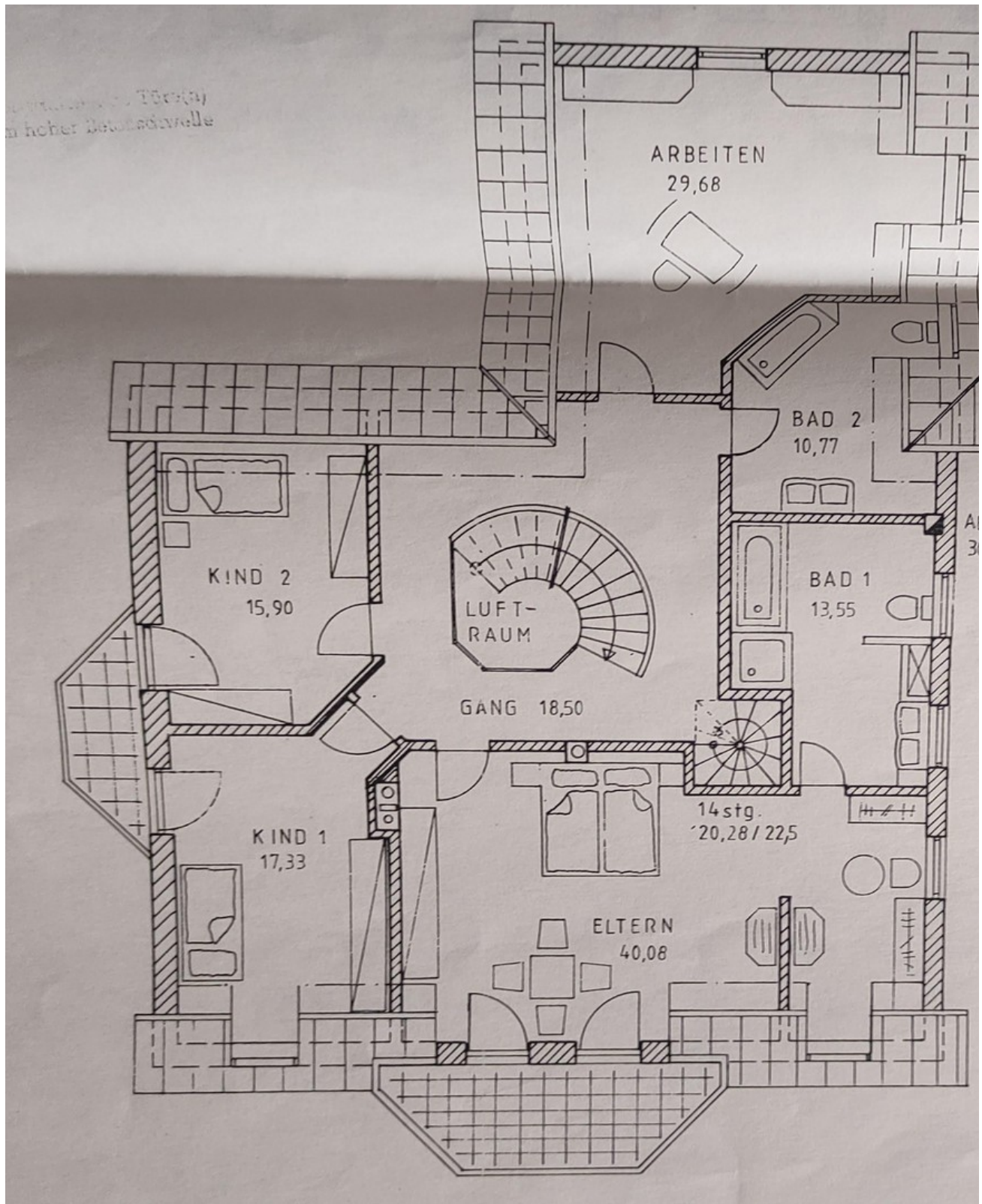


Kinderzimmer 3



Kinderzimmer 3

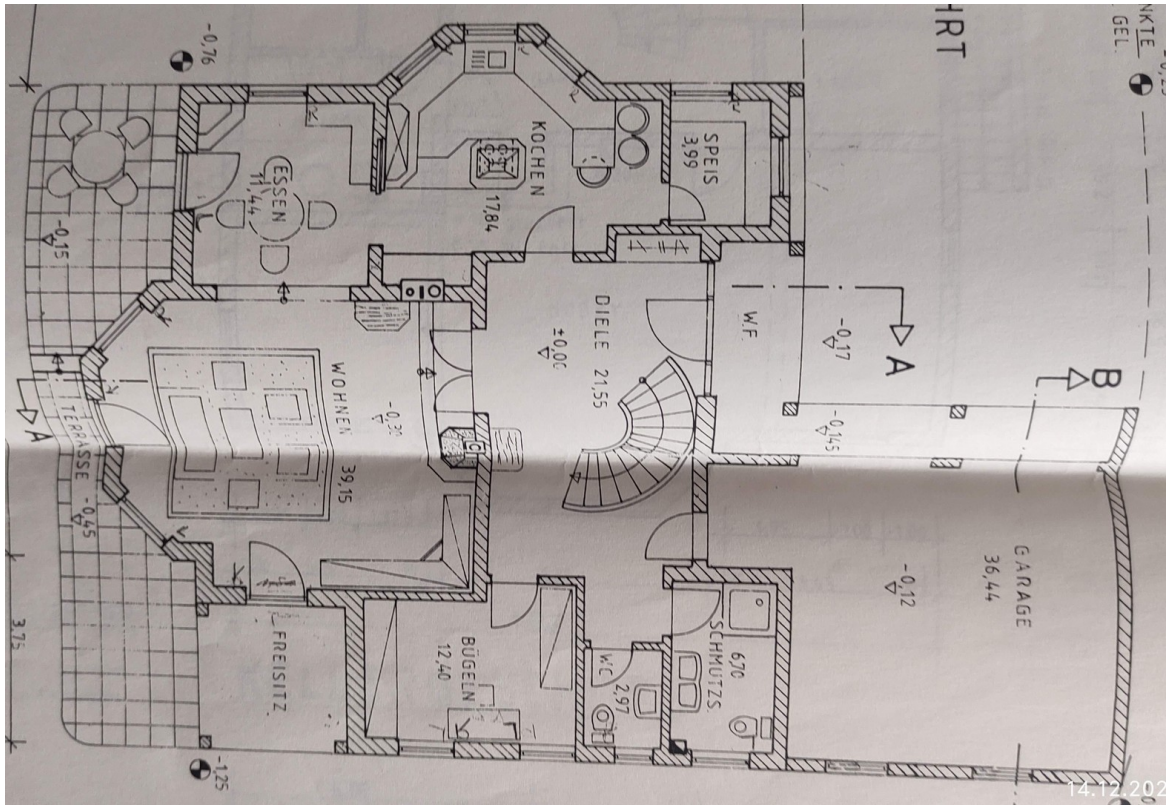
# Exposé - Grundrisse



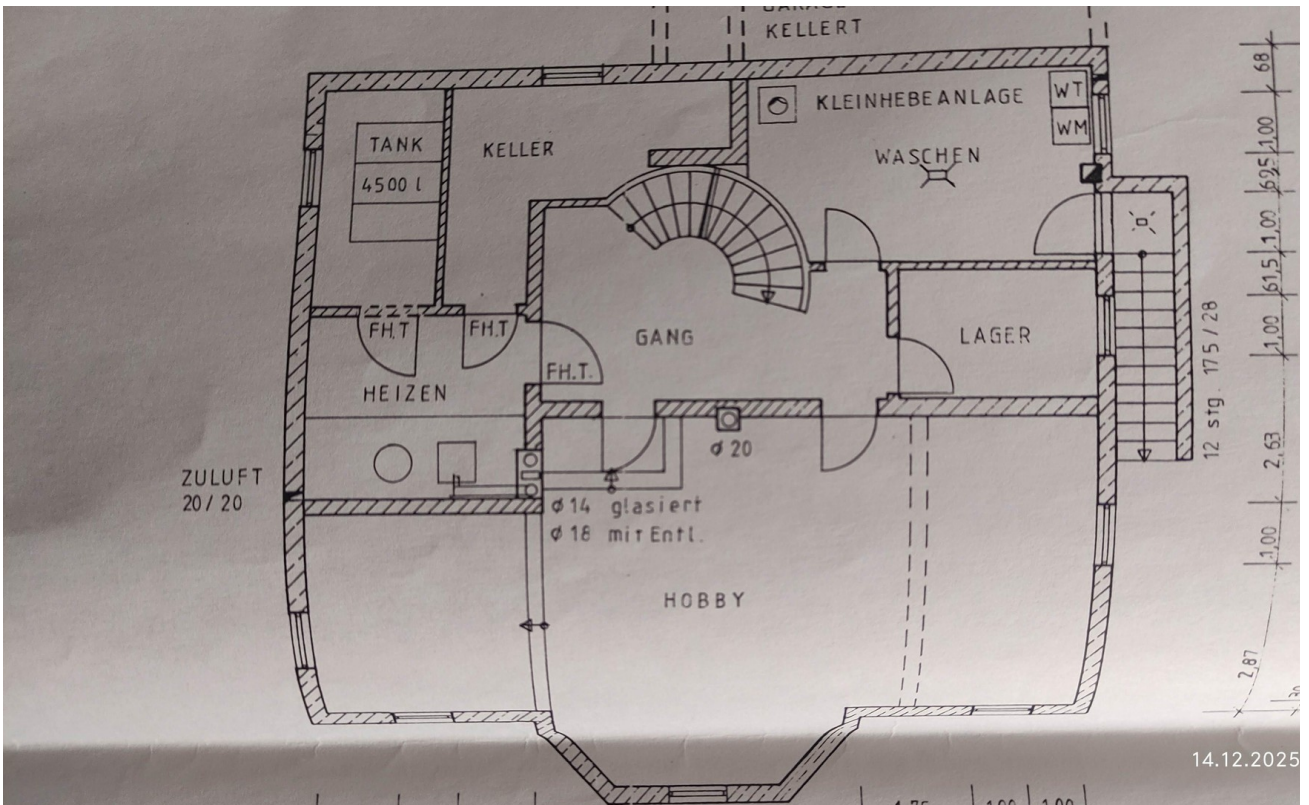
Grundriss Obergeschoß



# Exposé - Grundrisse



### Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Kellergeschoß