

Exposé

Einfamilienhaus in Kirchweidach

Moderne Architektur trifft auf energieeffiziente Technik



Objekt-Nr. OM-418798

Einfamilienhaus

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:
Sigrid Lippke-Hager

Nelkenstr. 10
84558 Kirchweidach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	721,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	155,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus steht auf einem großzügigen Grundstück von etwa 721 m² und wurde 2004 in solider Massivbauweise in einer ruhigen Wohnlage von Kirchweidach errichtet. Mit einer Wohnfläche von rund 155 m² auf zwei Ebenen ist die Immobilie perfekt für eine große Familie.

Bei der Gestaltung der Innenräume lag der Fokus auf einer harmonischen Verbindung aus Gemütlichkeit und modernem Wohnstil. Helle, freundliche Räume schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen Offenheit und Geborgenheit vermittelt.

Das durchdachte Raumkonzept kombiniert hochwertige Ausstattungselemente mit einer familienfreundlichen und flexibel nutzbaren Grundrissgestaltung. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine durchgängige Fußbodenheizung. Im Wohn- und Essbereich sowie im Badezimmer des Obergeschosses sorgt eine zusätzliche Wandheizung in der bodentiefen Dusche für besonderen Komfort.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich neben einem Büro mit Lichtschacht ein großzügiger Flur und ein Hauswirtschaftsraum – alle drei Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die weiteren Kellerräumen können als Abstellraum oder Fitnessraum genutzt werden. Ein Raum ist zur Verwendung als Werkstatt ausgestattet.

Die hochwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräten von BORA, SIEMENS und Quooker und die Einrichtung der geräumigen Speisekammer sind im Kaufpreis enthalten.

Beheizt wird die Immobilie von einer leistungsstarken und besonders energieeffizienten Wärmepumpe von IDM mit ca. 300m² Flächenkollektoren und großem Pufferspeicher.

Der liebevoll angelegte Garten bietet verschiedene Bereiche, darunter eine große Holzterrasse mit anschließendem Gartenteich, eine großzügige Rasenfläche sowie einen schön gewachsenen Baum- und Strauchbestand.

Ausstattung

- Fußbodenheizung im gesamten Haus, teilweise auch im Keller (Büro, Flur, HWR)
- Zusätzliche Wandheizung im Wohn- und Essbereich sowie im OG Badezimmer
- Vorbereitungen für Solarthermie und PV Anlage
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung und elektrischen Jalousien
- Granit Fensterbänke -Innen und Aussen-
- Kabelanschluss und Satellitenschüssel
- Schneller Internetanschluss ca. 100 Mbit/s
- Zentrale Staubsaugeranlage vorbereitet
- Bodenbeläge: hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen und Parkettböden
- Exklusive Armaturen von Dornbracht
- Entkalkungsanlage
- Dachterrasse mit Zugang vom Badezimmer und Kinderzimmer
- Keller und Garage mit 400V Anschlüssen
- Garage mit elektrischem Sektionaltor und Carport
- Gartenhaus
- Gartenteich

- Regenwassertank 8 m³ für Toilettenspülung, Gartenbewässerung

- Mähroboter

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Kirchweidach liegt im Herzen der wirtschaftlich starken Region des Bayerischen Chemiedreiecks. Der Ort verbindet eine idyllische, ländliche Atmosphäre mit einer hohen Lebensqualität inmitten einer reizvollen Naturlandschaft. Strategisch günstig positioniert zwischen Altötting, Burghausen, Traunreut und Traunstein, profitiert Kirchweidach zudem von der hervorragenden Erreichbarkeit der Metropolräume München und Salzburg. So entsteht eine ideale Balance aus ruhigem Landleben und urbaner Nähe.

Verkehrstechnisch ist Kirchweidach bestens angebunden. Der nahegelegene Bahnhof bietet regelmäßige Verbindungen auf der direkten Strecke München–Salzburg. Pendler wie auch Kultur- und Freizeitliebhaber erreichen ihre Ziele dadurch schnell, bequem und zuverlässig.

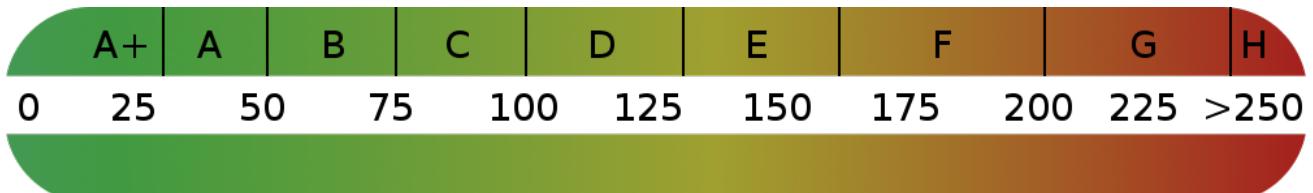
Die Umgebung überzeugt durch ihren charmanten, ländlichen Charakter und eine solide lokale Infrastruktur. Vor Ort stehen Ärzte, Apotheke, Banken, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie verschiedene Dienstleister zur Verfügung. Mehrere Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule befinden sich direkt im Ort. Ein lebendiges Vereinswesen, vielfältige Freizeitangebote und die naturnahe Umgebung tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei und machen Kirchweidach zu einem attraktiven Wohnort für all jene, die Ruhe im Grünen mit einer schnellen Anbindung an wirtschaftliche Zentren verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



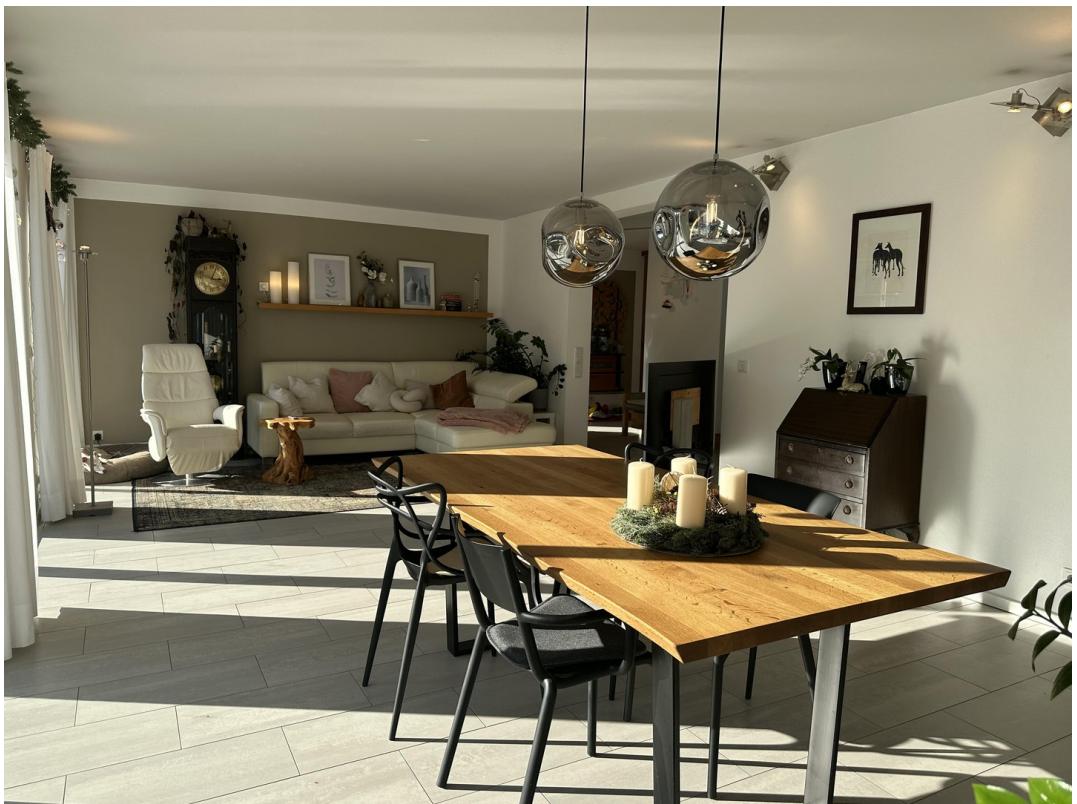
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



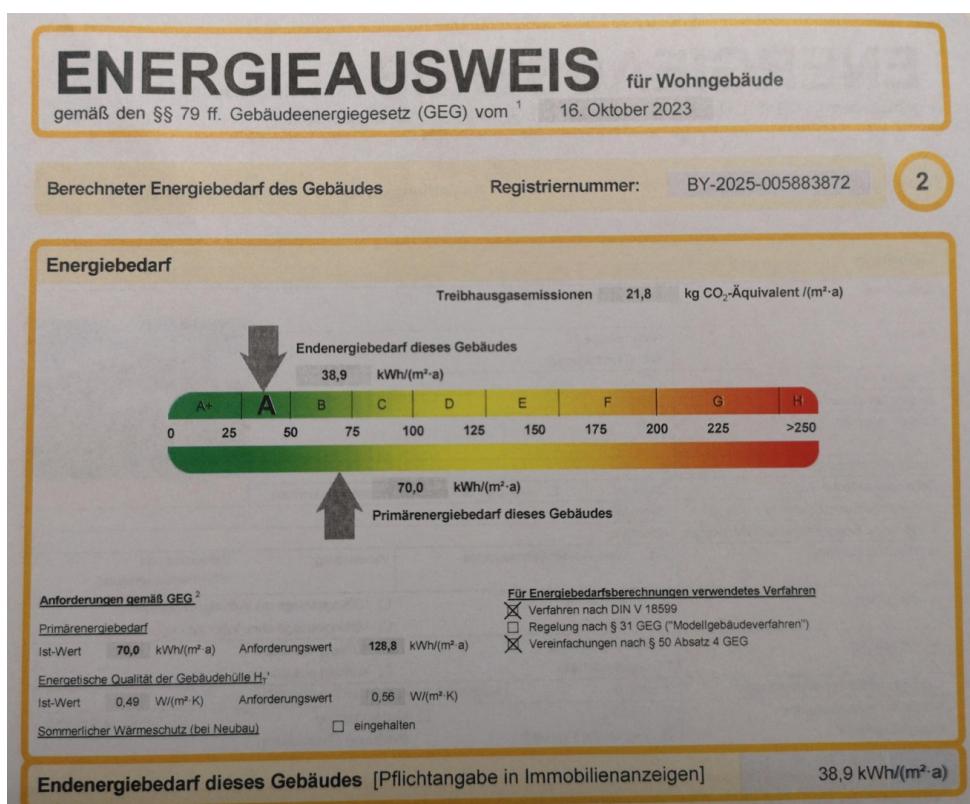
Exposé - Galerie



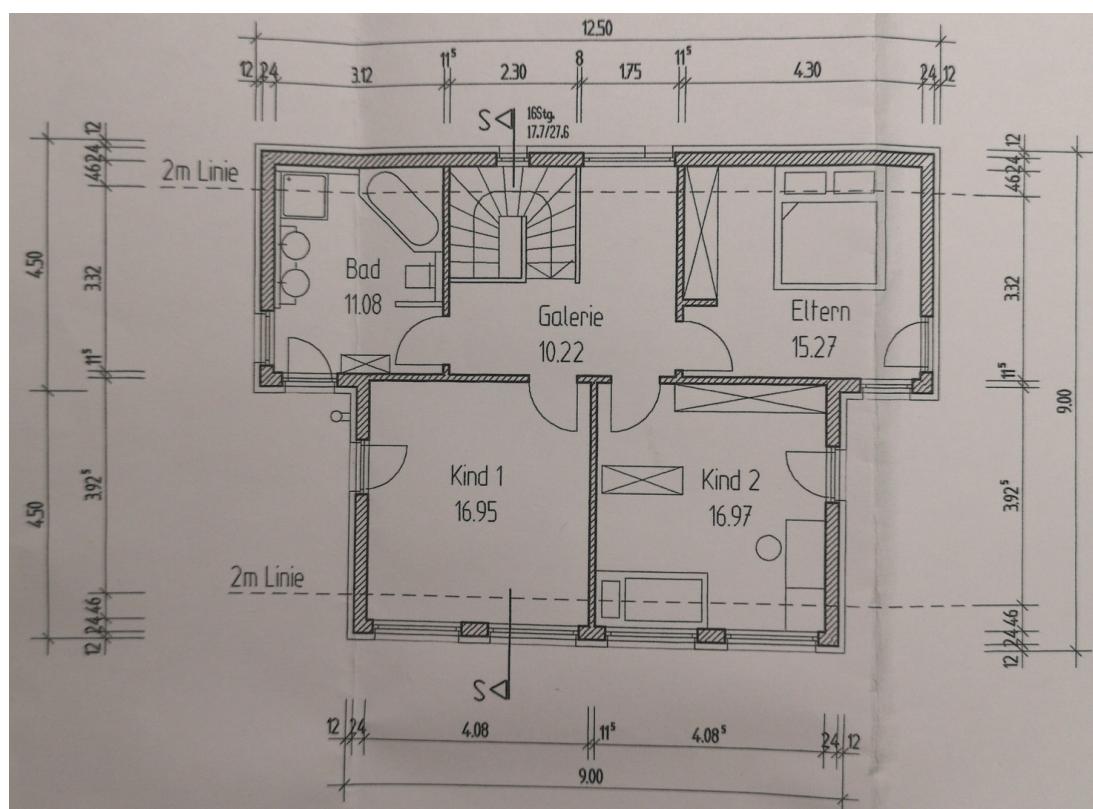
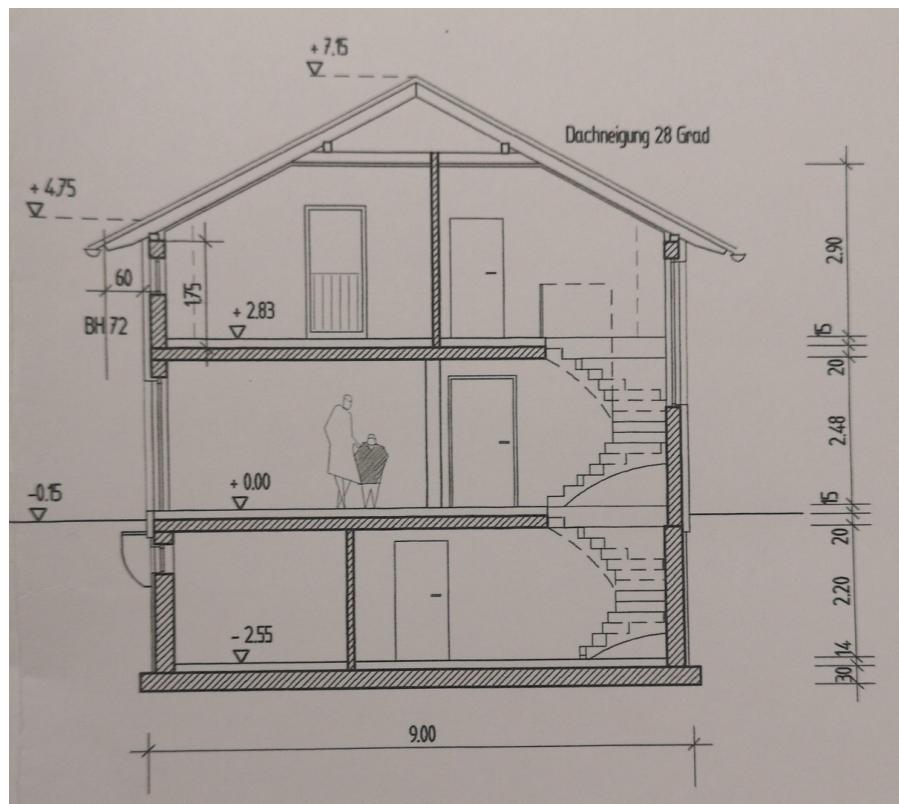
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

