

# Exposé

## Reihenendhaus in Oberasbach

### Familienfreundliches Reihenendhaus mit Garten – Unterasbach



Objekt-Nr. OM-423882

#### Reihenendhaus

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:  
Yvonne Michler

90522 Oberasbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	304,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	233,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus befindet sich in verkehrsberuhigter Lage im beliebten Stadtteil Unterasbach. Mit 136,5 m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche (ca. 156 m<sup>2</sup> brutto) bietet das Haus viel Platz für Familien und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

### Erdgeschoss:

Hier finden sich die Garderobe, das Gäste-WC, die Küche, das Wohn-/ Esszimmer sowie ein großzügiger Abstellraum mit extra Hauseingangstür.

Der helle Wohn- und Essbereich mit einem direkten Zugang zur Terrasse und den Garten bildet das Herzstück des Hauses. Der Bodenbelag im Wohnzimmer ist Echtholzparkett.

Die Küche ist mit einer Nolte-Einbauküche und Sitzeszecke ausgestattet, zudem gibt es auch hier eine Fensterflügeltür, die einen Zutritt zum Garten ermöglicht.

Der großzügige Abstellraum bietet ausreichend Platz für Gartengeräte, Fahrräder, Lebensmittelvorräte und vieles mehr. Der separate Eingang bietet zudem eine Schmutzschleuse.

Die anderen Räume auf dieser Etage sind gefliest.

Eine Fußbodenheizung (wassergeführt) sorgt im gesamten Erdgeschoss (außer Abstellraum) für angenehmen Wohnkomfort.

### 1. Obergeschoss:

Hier befinden sich zwei Kinderzimmer, das Schlafzimmer, ein großes Badezimmer sowie ein Abstellraum.

Die Schlafräume sind alle mit Gauben ausgestattet. Beheizt werden die Schlafräume mit Heizkörpern. Das Echtholzparkett gibt den Räumen ein angenehmes Raumgefühl.

Das Hauptbad verfügt über eine Badewanne, Dusche sowie WC. Die Fußbodenheizung (wassergeführt) sowie ein großer Handtuchheizkörper bieten hier zusätzlichen Komfort.

### 2. OG/Studio:

Das 2009 ausgebauete Dachgeschoss verfügt über ein großes Studio, ein Bad mit Dusche und WC sowie einen weiteren Raum.

Das Studio bietet einen hellen Wohnbereich mit einem großem Dreiecksfenster sowie zwei Velux Dachfenstern. Beheizt wird der Wohnraum mit zwei Heizkörpern.

Das separate Bad ist mit Dusche, WC sowie einem Dachfenster ausgestattet. Geheizt wird mit einer Elektro-Fußbodenheizung, zudem gibt es einen Handtuchheizkörper. Das Bad ist gefliest.

Der weitere Raum (Speicher), kann ideal als Ankleide oder Abstellraum genutzt werden. Auch hier gibt es ein Dachfenster.

Im Studio sowie im Nebenraum wurde 2022 ein neuer Laminatboden verlegt.

### Spitzboden:

Der Spitzboden ist vom Studio aus erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum.

### Keller:

Im Keller mit erhöhten Decken, befindet sich ein großzügiger Waschraum, ein Hobbykeller, der Heizungsraum sowie ein Abstellraum mit einer Zweitküche.

Der große Hobbykeller (ca. 30 qm) wirkt besonders einladend durch den Lichthof, welcher den Raum mit viel Tageslicht über ein großes Fenster versorgt. Zusätzlich gibt es noch ein weiteres

Fenster mit Lichtschacht. Eine große Sitzecke lädt zum feiern und verweilen ein. Der Raum wird über zwei Heizkörper beheizt.

Im Waschkeller gibt es ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner, Wäscheständer, Bügelbrett und vieles mehr. Der Raum verfügt zudem über ein Waschbecken sowie einen Heizkörper. Eine Rückstauklappe ist vorhanden.

Die Kellerräume sind alle gefliest.

Garten:

Die Terrasse bzw. den Garten erreicht man über das Wohnzimmer oder über das Gartentor hinter dem einen Parkplatz. Als Terrasse (ca. 12 qm) wurde hochwertiger gelber Granit verlegt. Die Rasenfläche umfasst ca. 50 qm und wird straßenseitig durch einen Holzzaun mit gelben Granitsäulen umzäunt.

Aus der Küche kommt man ebenso direkt auf den gepflasterten Weg, welcher in den Garten führt.

## Ausstattung

Zusätzliche Besonderheiten, die über die Objektbeschreibung hinausgehen:

Das Haus verfügt über einen Doppelkamin (Gas- und Holzbefeuerung).

Bei der hochwertigen Sanitärausstattung handelt es sich u. a. Villeroy & Boch sowie Hansa.

Es gibt einen Wäscheabwurfschacht vom Badezimmer im 1. OG in den Waschkeller.

Das Haus wird mit beiden Einbauküchen verkauft.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Hinweis:

Der Verkauf erfolgt privat und ohne Maklerbindung.

Bitte haben Sie Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach schriftlicher Anfrage mit kurzer Vorstellung vergeben werden. Anfragen mit Finanzierungsbestätigung werden bevorzugt behandelt. Unvollständige Anfragen können leider nicht beantwortet werden.

## Lage

Die Lage ist besonders familienfreundlich: Kindergarten, Schule, ÖPNV sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in kurzer Entfernung.

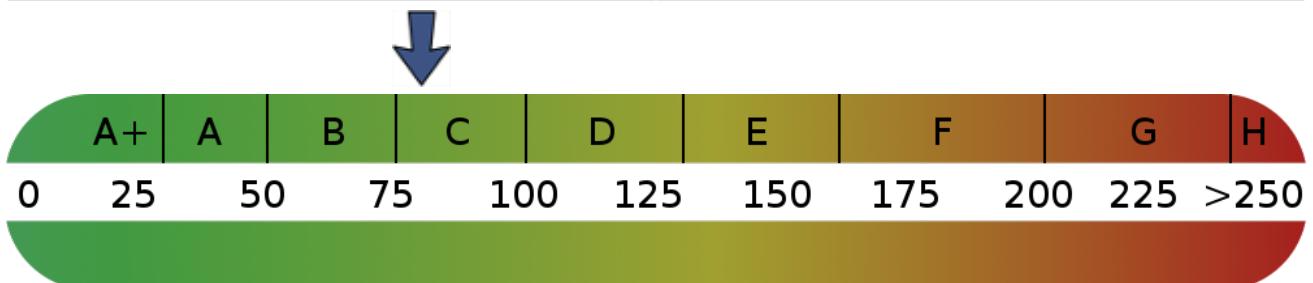
- Bushaltestelle: ca. 200 m
- S-Bahn: ca. 650 m
- Kindergarten: ca. 200 m
- Schule: 1 km
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 1 km
- Arzt: ca. 500 m

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,43 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



EG - Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



EG - Gäste-WC



EG - Flur

# Exposé - Galerie



EG - Küche

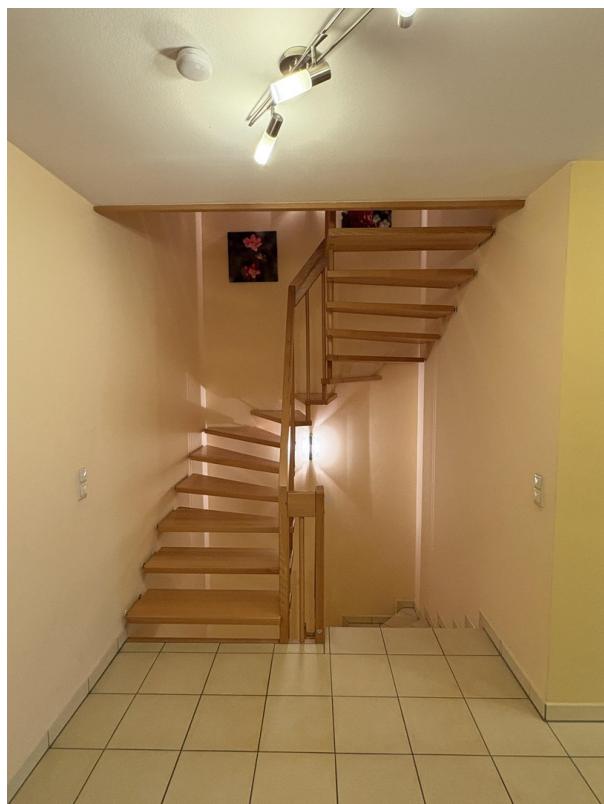


EG - Wohnzimmer (Essbereich)

# Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer



EG - Treppenhaus

# Exposé - Galerie



1. OG - Flur



1. OG - Schlafzimmer (Eltern)

# Exposé - Galerie



1. OG - Kind 1

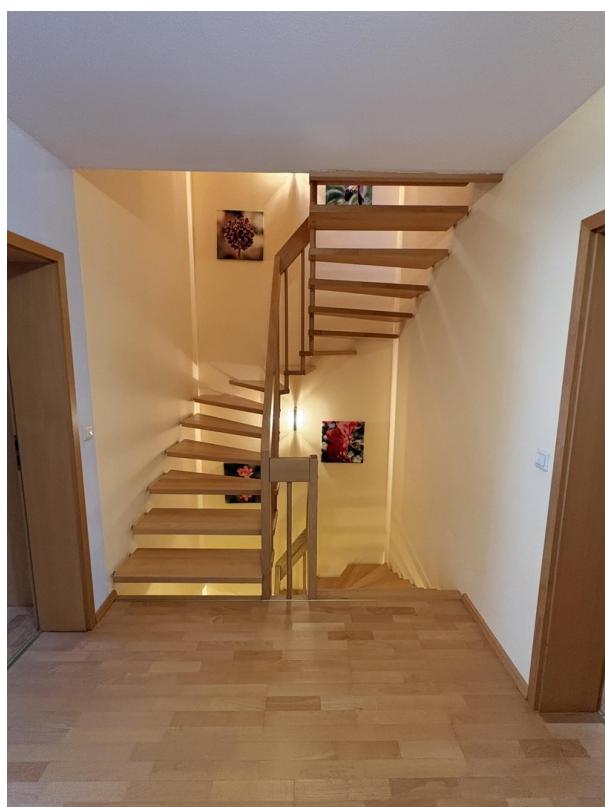


1. OG - Kind 2

# Exposé - Galerie



1. OG - Badezimmer



1. OG - Treppenhaus

# Exposé - Galerie



2. OG - Studio



2. OG - Bad (Speicher 1)

# Exposé - Galerie



2. OG - Ankleide (Speicher 2)



Spitzboden

# Exposé - Galerie



KG - Flur



KG - Waschküche

# Exposé - Galerie



Außenansicht - Eingang



Außenansicht - Südseite

# Exposé - Galerie

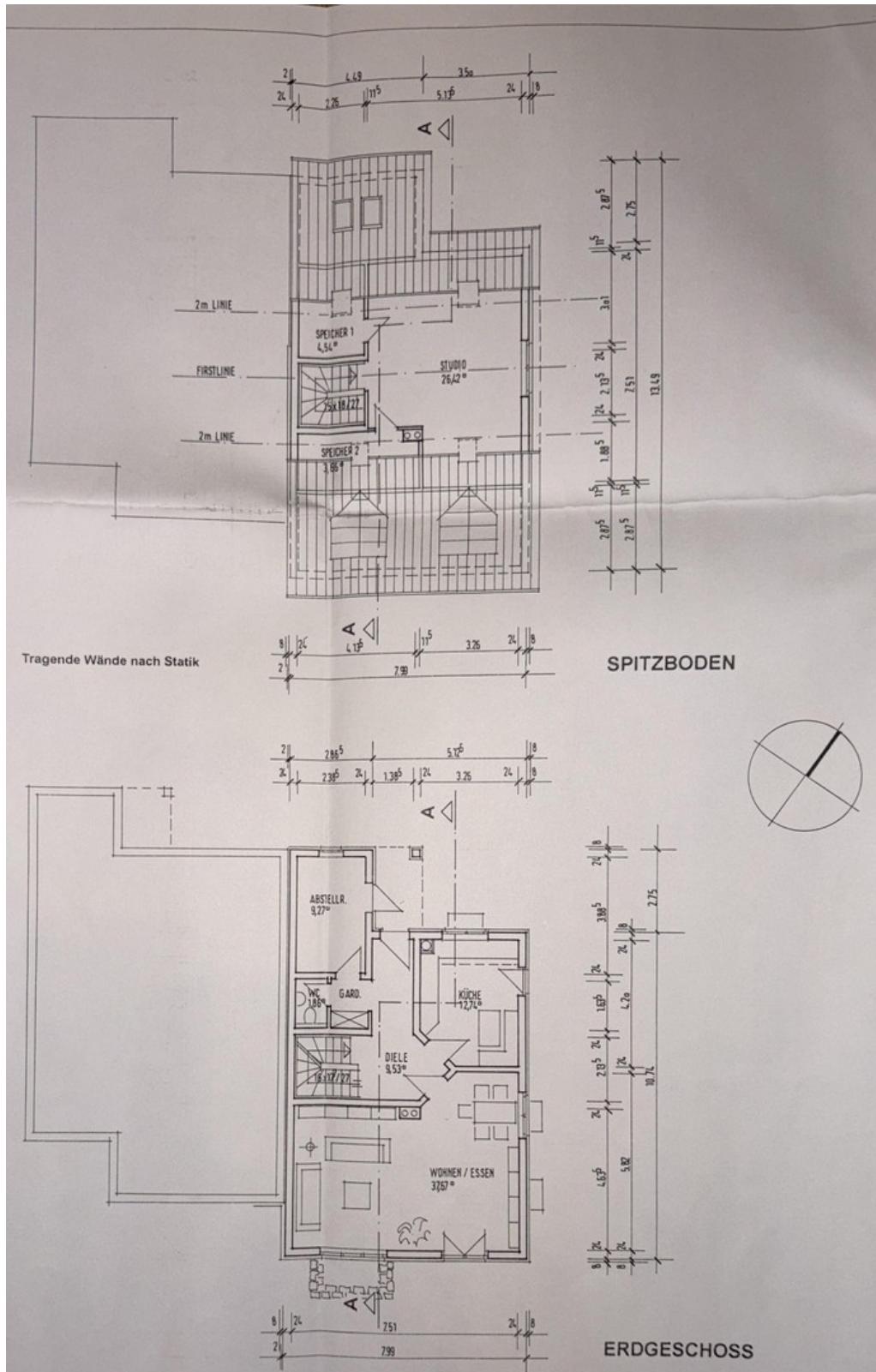


Außenansicht - Ostseite



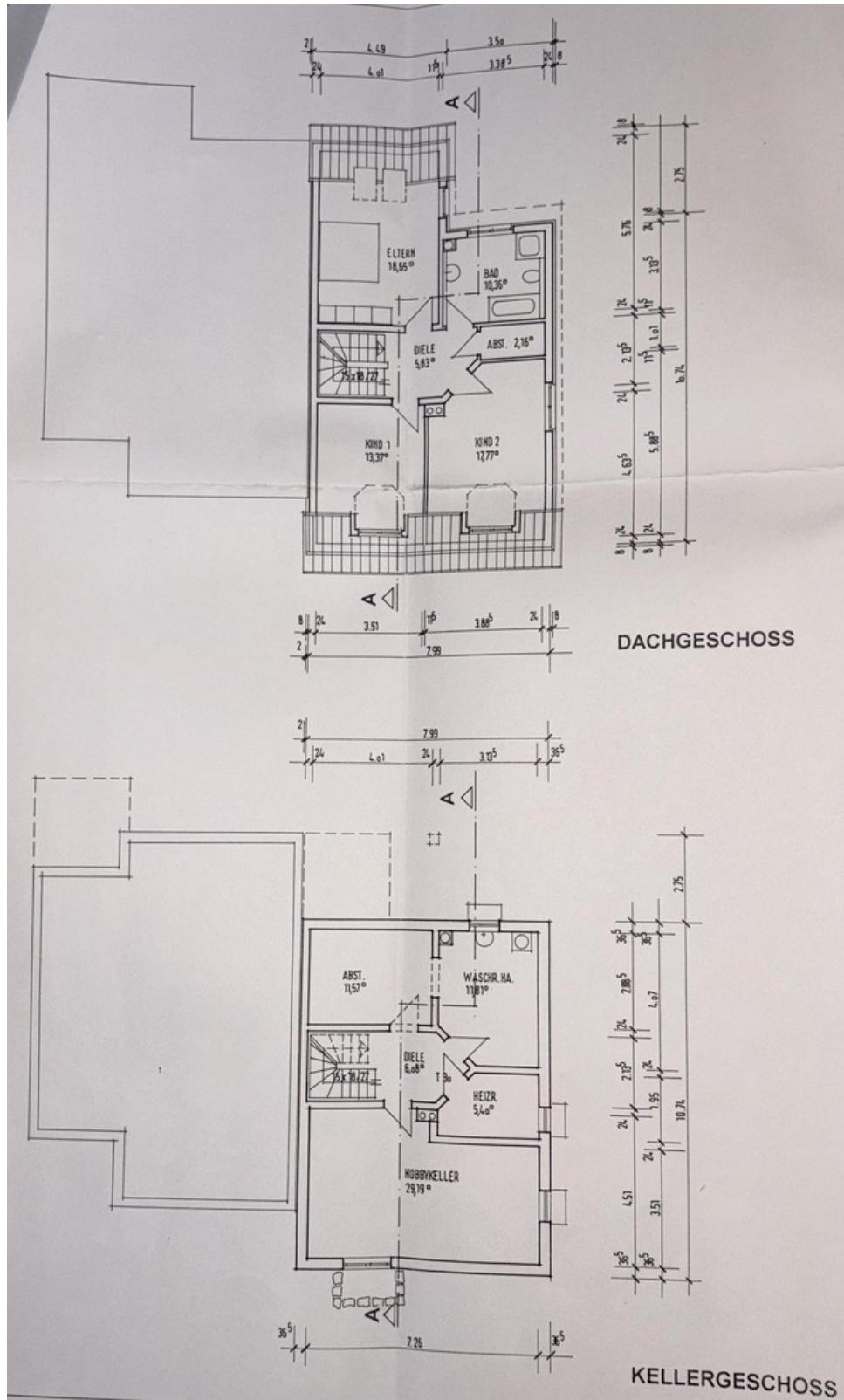
Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss - EG und 2. OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss - KG und 1. OG