

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Kiefersfelden

**Charmante Doppelhaushälfte in Kiefersfelden mit viel Platz u. schönem Garten (noch ohne Makler)**



Objekt-Nr. OM-424269

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:  
Manuela und Harald Richter

83088 Kiefersfelden  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	439,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	2
Wohnfläche	111,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte mit sonniger Süd-West-Ausrichtung wurde 1978 in solider Ziegelbauweise errichtet und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung sowie eine ansprechende, ca. 439 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche.

Auf rund 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Haus befindet sich in einer soliden Ausstattungsqualität. Das Badezimmer sowie das Gäste-WC entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und bieten somit ideale Voraussetzungen für eine individuelle Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Die Immobilie verfügt über vier gut geschnittene Zimmer und wird aktuell über eine Ölheizung (Niedertemperaturkessel) beheizt. Diese entspricht den derzeit geltenden gesetzlichen Vorgaben.

Zusätzliche Gemütlichkeit bieten ein traditioneller Kachelofen sowie ein Beistellherd im ausgebauten Hobbyraum – beide mit Holz befeuerbar. Ausreichend Brennholz ist vorhanden.

Das Haus erstreckt sich über Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss. Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum, ist jedoch nicht ausbaubar.

Zur Ausstattung gehört eine praktische Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge hintereinander (das hintere etwas kleiner) sowie ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage.

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freue ich mich über Ihren Anruf, Tel. 0163 7837300.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

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

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Kiefersfelden ist eine Gemeinde im bayerischen Inntal, die durch eine sehr gute Infrastruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind gut erreichbar.

Der Ort mit rund 6.500 Einwohnern besticht nicht nur durch seinen außergewöhnlich hohen Freizeitwert – eingebettet in eine beeindruckende Berg- und Seenlandschaft mit vielfältigen Sport- und Outdoor-Angeboten –, sondern auch durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Kiefersfelden verfügt über eine direkte Zugverbindung nach München, die je nach Verbindung etwa eine Stunde bis eine Stunde und zehn Minuten dauert.

Nur rund vier Kilometer entfernt liegt die benachbarte Stadt Kufstein in Tirol, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Dort finden sich zahlreiche zusätzliche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Außerdem gibt es in Kufstein ein Gymnasium, das auch von Schülerinnen und Schülern aus Deutschland besucht werden darf.

Darüber hinaus bietet Kiefersfelden mit dem Hallenbad Innsola ein eigenes, modernes Schwimmbad mit Innen- und Außenbecken sowie einer Sauna.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	219,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Garten u. Terasse



# Exposé - Galerie



Garten



Befuerung Kachelofen