

Exposé

Doppelhaushälfte in Kastl

Ruhige Lage! Sehr gepflegte Doppelhaushälfte mit Kachelofen u. gemütlichem Garten in Kastl



Objekt-Nr. OM-430338

Doppelhaushälfte

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Robert Blüml

84556 Kastl
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	277,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	136,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr gepflegte Doppelhaushälfte mit Kachelofen u. gemütlichem Garten in Kastl. KEIN SANIERUNGSSTAU.

Wärmepumpe, PV, Stromspeicher, Wallbox und Sauna neu.

Erdgeschoss:

Windfang mit Zugang zum Gäste-WC und Abstellraum (Fliesenboden)

Große Essdiele mit Kachelofen als zentraler Treffpunkt (Fliesenboden)

Moderne Küche mit neuer Einbauküche (Fliesenboden)

Helles Wohnzimmer mit Eichenparkett, direkter Zugang zur Terrasse mit großer elektrischer Markise und gepflegtem Garten wo sich noch ein großer überdachter Freisitz befindet mit Zugang zur Garage

Obergeschoss:

Zentrale Diele (Fliesenboden)

Drei Schlafzimmer mit geöltem Buchenparkett

Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Dachgeschoss:

Großes Zimmer mit geöltem Buchenparkett

Einbau-Schrank & Stauraum – perfekt als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer

Keller:

Gefliester Bereich mit Flur, Waschraum und Werkstatt in der sich der erneuerte Zählerschrank mit Wechselrichter und Stromspeicher befindet.

Großer Hobbyraum mit neuer Sauna und kleiner Bar

Heizraum mit neuer Dusche, Waschbecken, Wolf Wärmepumpe als Heizung und moderner Grünbeck-Entkalkungsanlage

Besonderes Extras:

Alle Fenster, die Terrassentür, die Balkontüren sowie die Kellerschächte sind mit hochwertigen Fliegennetzen ausgestattet – für ein angenehmes Wohnklima ohne Insekten.

Nachhaltiges Energie- und Mobilitätskonzept:

Das Haus verfügt über ein durchdachtes und voll integriertes Energiekonzept. Die 9,84 kWp Photovoltaikanlage mit Notstromversorgung (ca. 10.000 kWh Jahresertrag) deckt den gesamten Strombedarf bilanziell. Der moderne 9,6 kWh Batteriespeicher sorgt für die Speicherung des Solarstroms. Die effiziente Wolf BWL-1-14 Luft/Wasser-Wärmepumpe ist über das zentrale Energiemanagement eingebunden und nutzt den PV-Überschuss vorrangig für Heizung und Warmwasserbereitung. Ergänzend dazu, an der Wand bei der Einfahrt installiert, eigene Ladestation (Wallbox) zur Verfügung, mit der Sie Ihr E-Auto bequem und kostengünstig mit dem selbst erzeugten Solarstrom laden können. So wird maximale Autarkie erreicht und die Abhängigkeit von externen Energieversorgern und fossilen Brennstoffen minimiert.

Ausstattung

Bodenbeläge: Echtholzparkett in Bio von Berg und Berg in allen Schlafräumen, Treppe aus Marmor,

Heizung & Technik: Wärmepumpe Wolf BWL-1-14 neu und Tieftemperaturheizkörper Kermi X-flair neu, Kachelofen, PV-Anlage 9,84kwp neu, Stromspeicher 9,6kwh neu, Wallbox 11kw neu, Zählerschrank und Sicherungen mit Fehlerstromschutzschaltern neu, Grünbeck Entkalkungsanlage neu,

Küche: neue Einbauküche von Nobilia, Induktionskochfeld und Backrohr von Siemens, Geschirrspülmaschine von Siemens, Kühlgefrierkombination von Samsung,

Extras: neue große Sauna im Keller mit neuer Dusche und Waschtisch mit Unterschrank, Fliegengitter an allen Fenstern und Balkon und Terrassentüren, Kellerschächte mit Edelstahlfliegengittern,

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Objekt befindet sich in Kastl in ruhiger Wohnlage mit unverbaubtem Blick sowohl gegenüber als auch vom Garten aus. Nur 500 m entfernt beginnt ein großes Waldgebiet, das zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Der Bahnhof ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar, ebenso Grundschule, Kindergarten, Kinderkrippe sowie ein digitaler Dorfladen, Kaffee-Treff und Friseur.

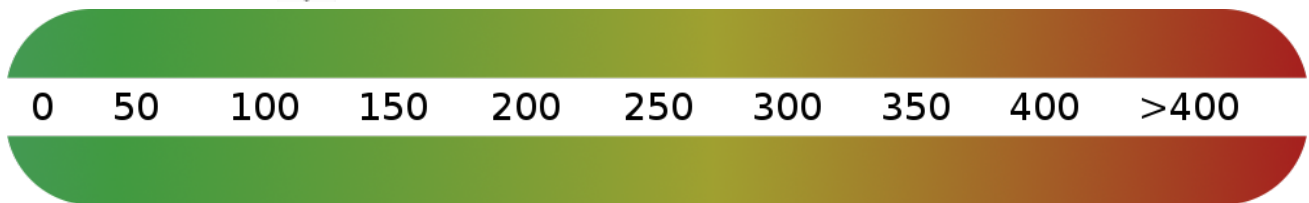
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Altötting liegt rund 5 km entfernt, die Autobahn erreichen Sie nach ca. 9 km, Burghausen nach ca. 14 km, Mühldorf nach ca. 19 km und München nach etwa 90 km. In der Region befinden sich zahlreiche attraktive Arbeitgeber, darunter der Chemiepark Burgkirchen, Wacker Chemie, Siltronic Halbleitertechnik, Linde Gase und OMV Petrochemie in Burghausen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	118,10 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



PV Anlage und Balkon

Exposé - Galerie



Ansicht Terrasse mit Markisse



Ansicht Terrasse

Exposé - Galerie



Ansicht Vorgarten



Freisitz



Zimmer 2OG Nr1

Exposé - Galerie



Zimmer 2OG Nr2



Zimmer 2OG Nr3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Treppenhaus 1OG



Bad



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus 2OG



Diele 1OG Bild 1

Exposé - Galerie



Diele 1OG Bild 2



Wohnzimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Küche Bild 1



Küche Bild 2

Exposé - Galerie



Gäste WC



Esszimmer mit Kachelofen

Exposé - Galerie



Heizung



Entkalkungsanlage

Exposé - Galerie

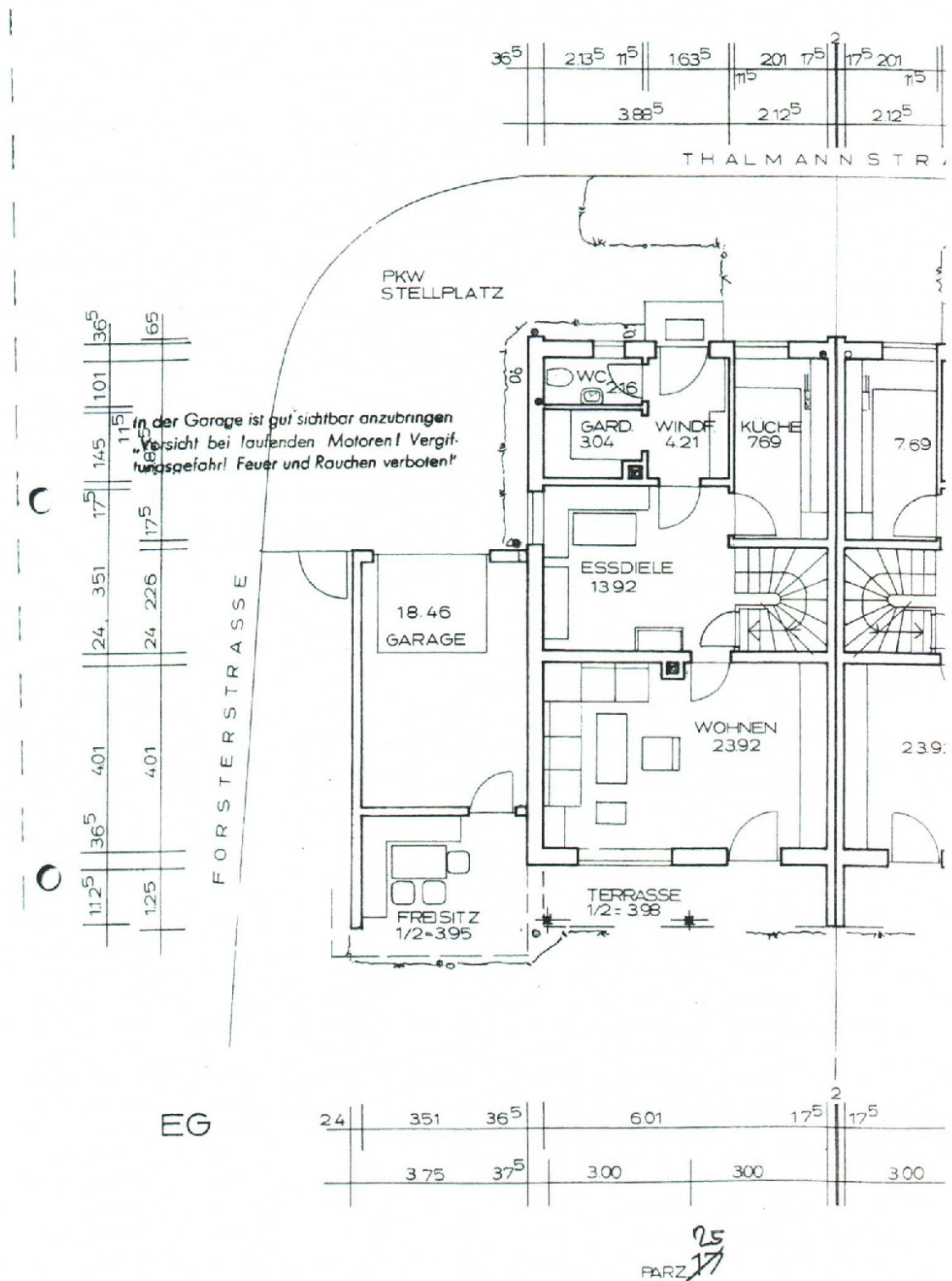


Sauna

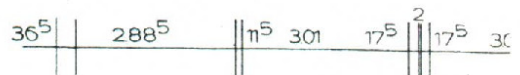
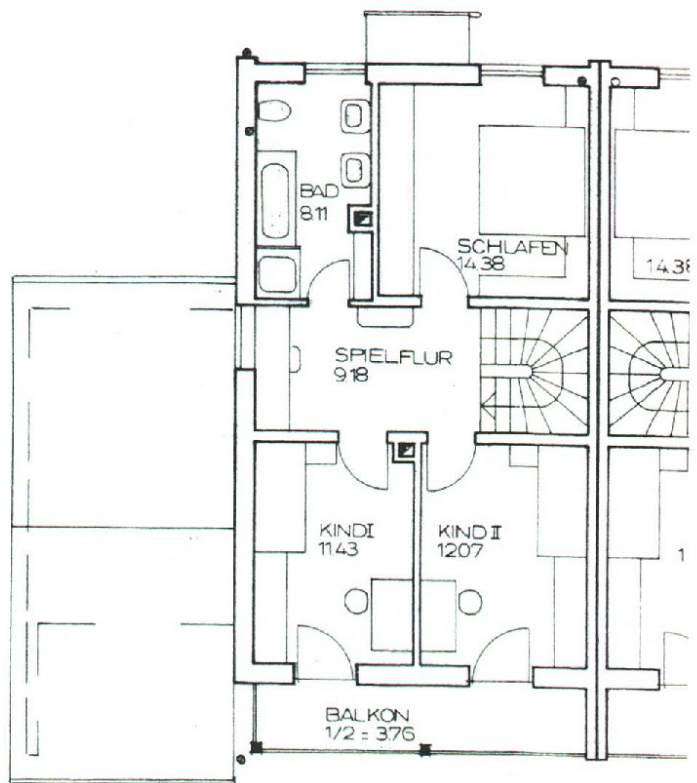
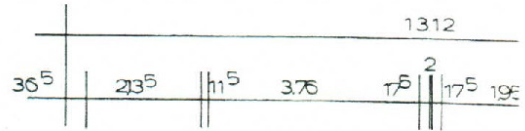
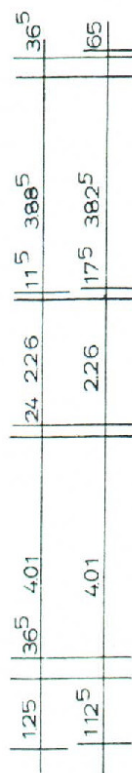


Dusche und Waschtisch

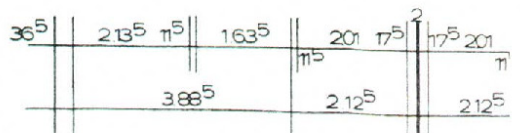
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

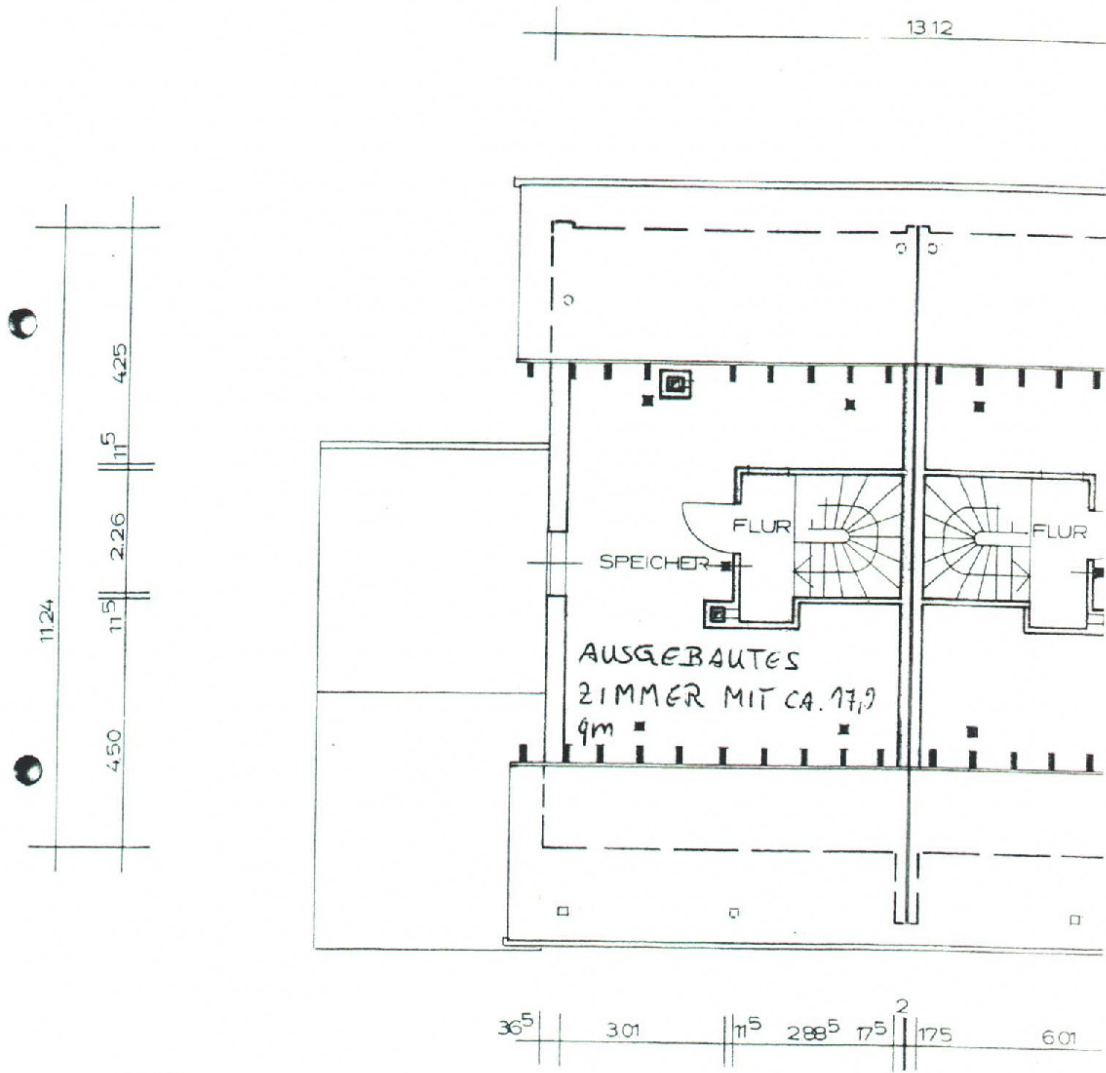


1.OG



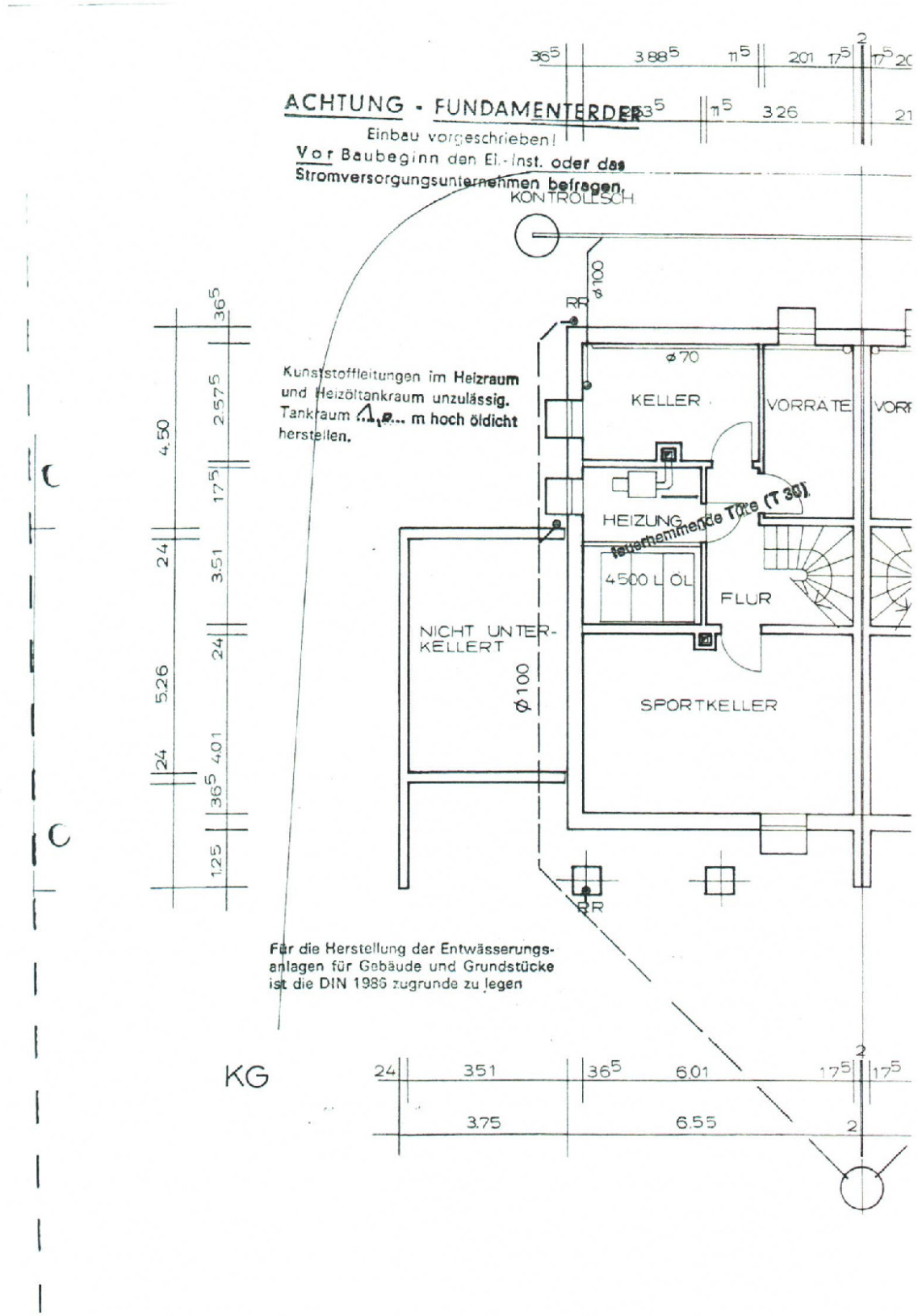
THALMANNST

Exposé - Grundrisse



DG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

KAUFEIGENHEIM 1:100 2

BAUORT: KASTL, GEMARKG. FORSTKASTL
FLURSTÜCKS-NR. 1020/6, THALMANN STR.

BAUHERR: WOHNBAU M. WIMMER, FELD-
STR. 30, 8262 NEUÖTTING

354/85

BAUHERR:

Wohnbau M. Wimmer
8262 Neuötting, Feldstr. 30
Tel. 08971 / 2 00 64

NACHBARN:



Nr. 354/85

28. MAI 1985

Kreisbaumeister

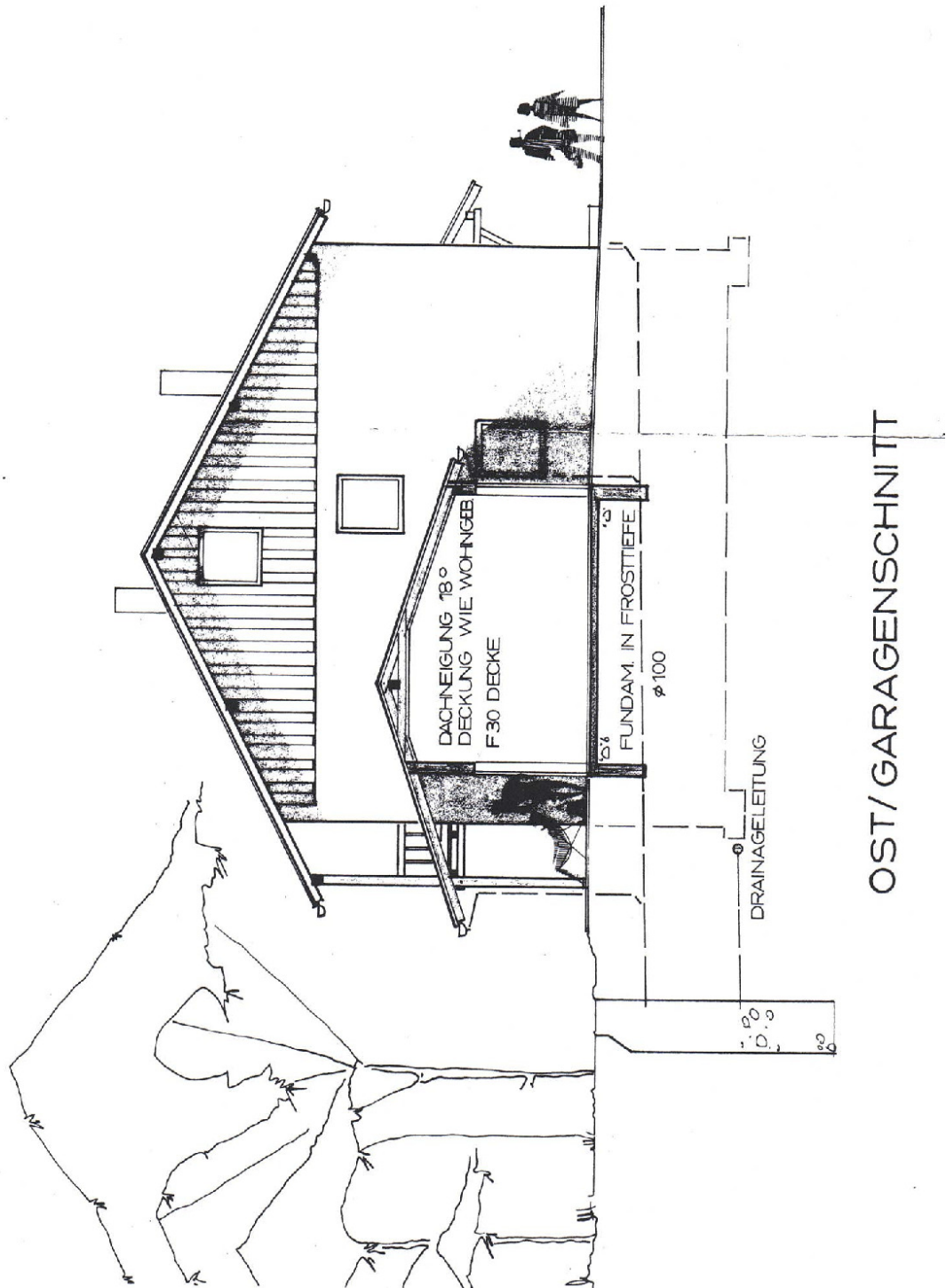
H. J. ...

Genehmigt gemäß beigefügter
Bescheid des Landesamtes
Neuötting vom 29. Mai 1985

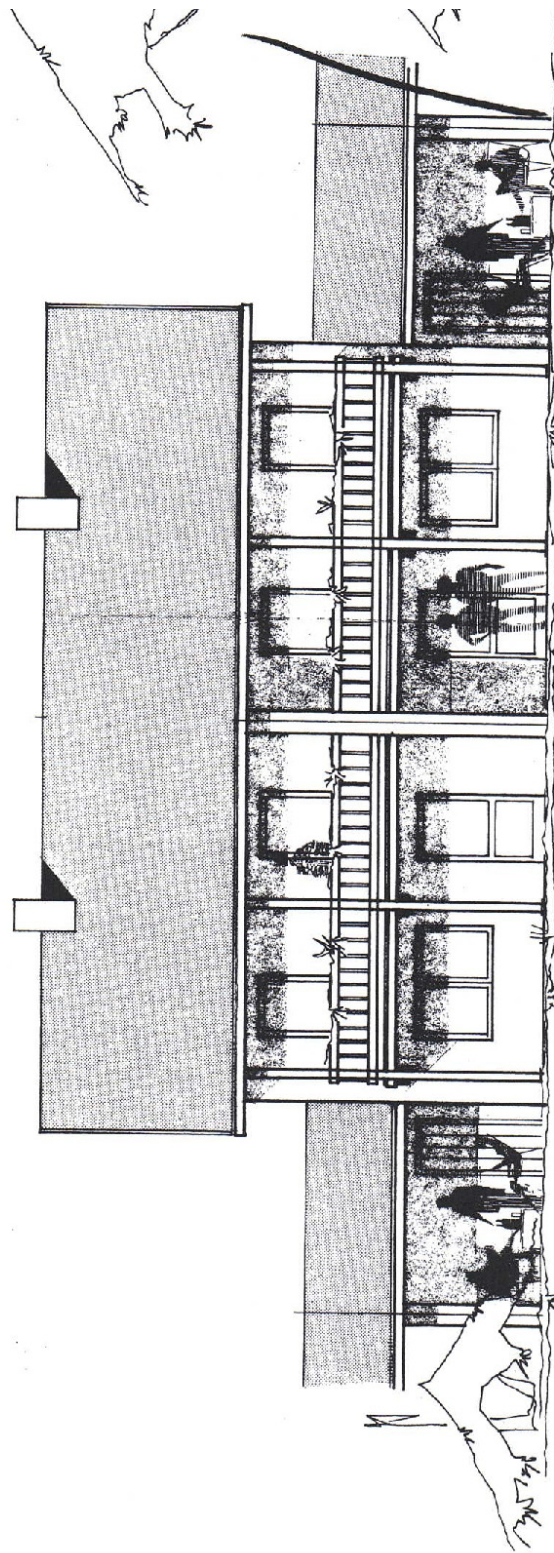
ARCHITEKT:
NEUÖTTING, DEN 9.4.1985

MAX WIMMER
Architekt - Ingenieurbüro
Feldstraße 30, 82622 Neuötting
82622 NEUÖTTING

Exposé - Grundrisse

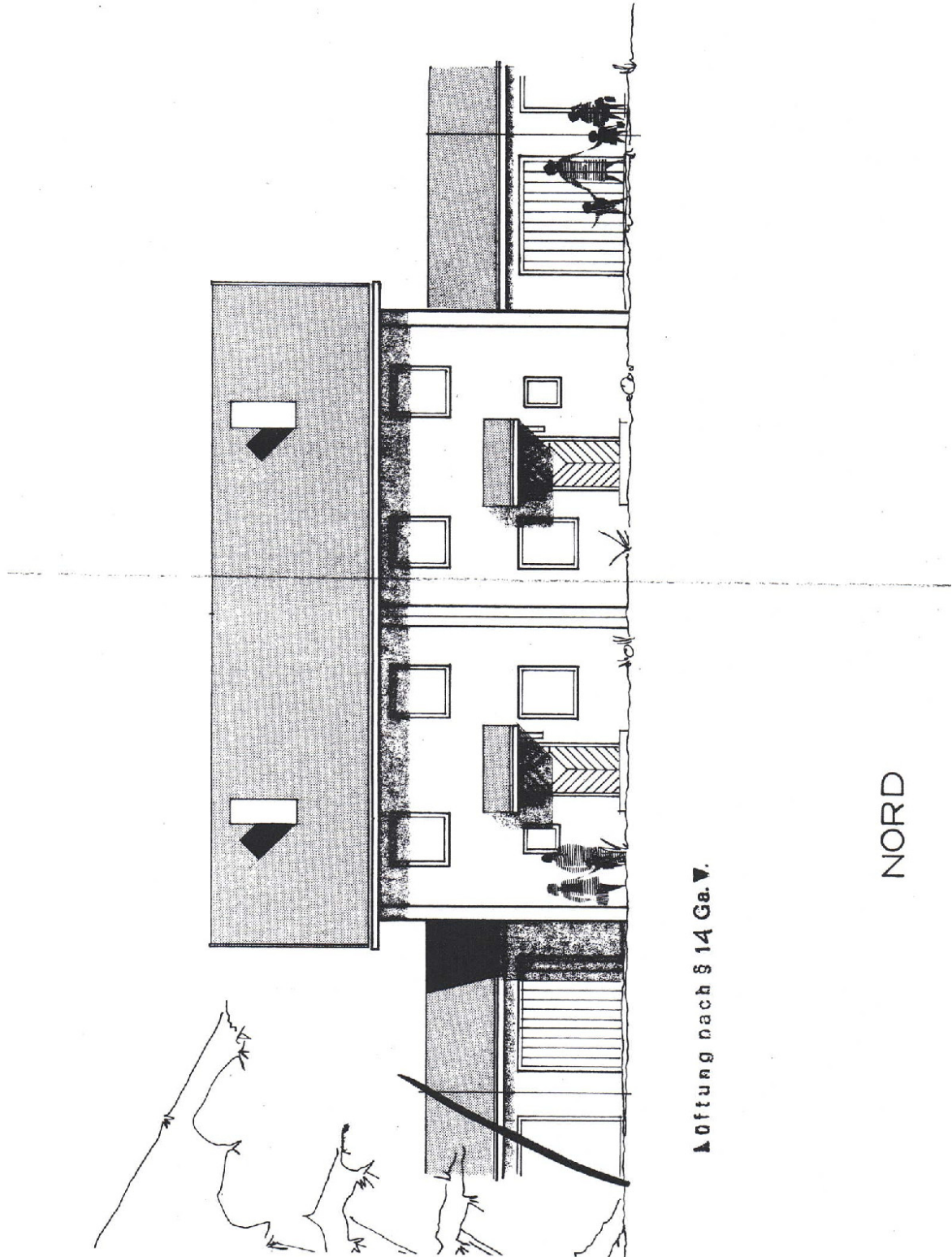


Exposé - Grundrisse

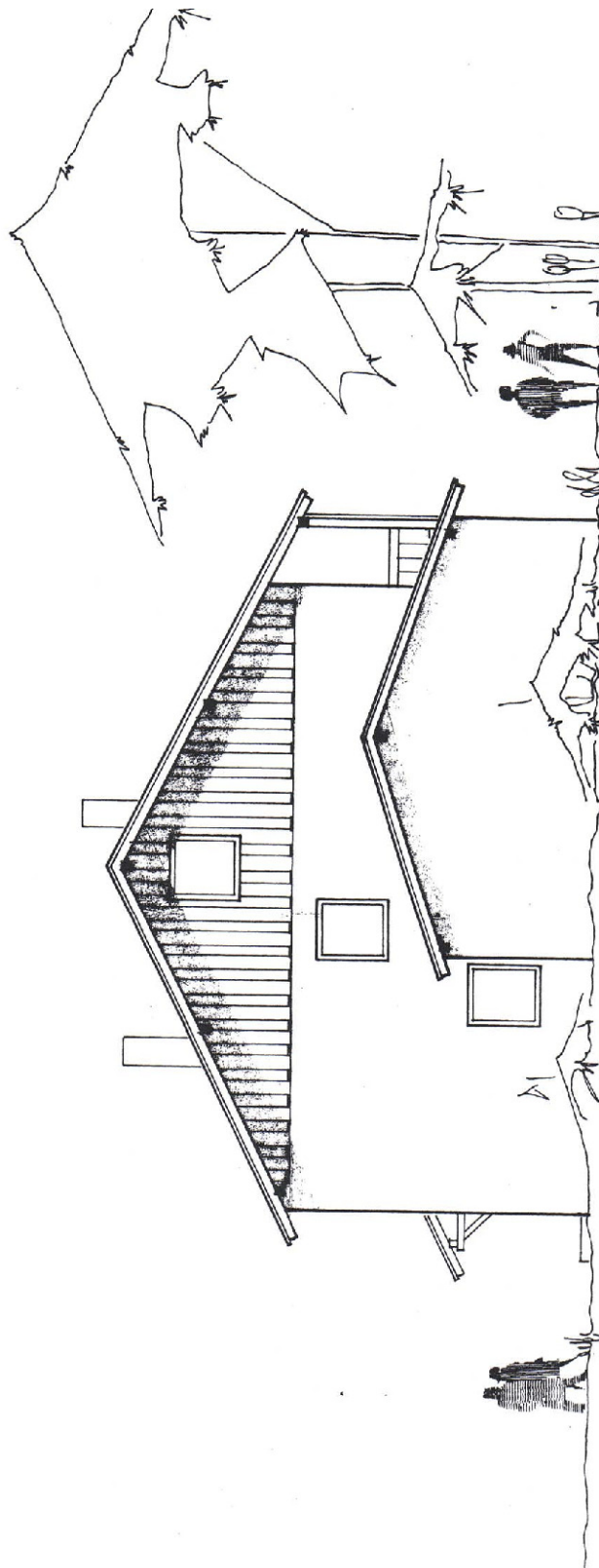


SÜDEN

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



WEST

Exposé - Anhänge

1. Nebenkosten

