

Exposé

Doppelhaushälfte in Kastl

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



Objekt-Nr. OM-430338

Doppelhaushälfte

Verkauf: **529.000 €**

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. gemütlichen Garten in Kastl.

Wärmepumpe, PV, Stromspeicher, Wallbox und Sauna neu.

KEIN SANIERUNGSSTAU.

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 elektrischen 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 Extra

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.

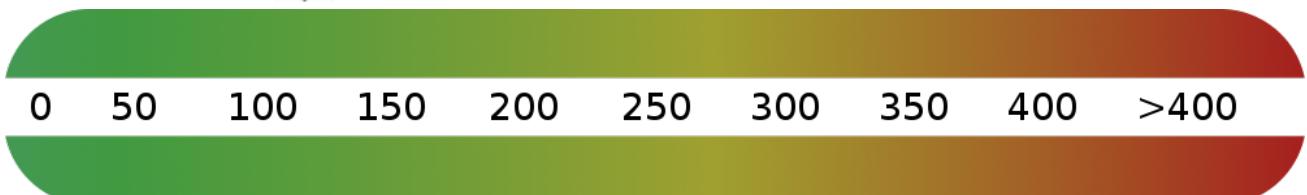
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Altötting liegt rund 5 km entfernt, die Autobahn erreichen Sie nach ca. 9 km, Burghausen nach ca. 14 km, Mühldorf nach ca. 19 km und München nach etwa 90 km. In der Region befinden sich zahlreiche attraktive Arbeitgeber, darunter der Chemiepark Burgkirchen, Wacker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



Freisitz



Zimmer 2OG Nr1

Exposé - Galerie

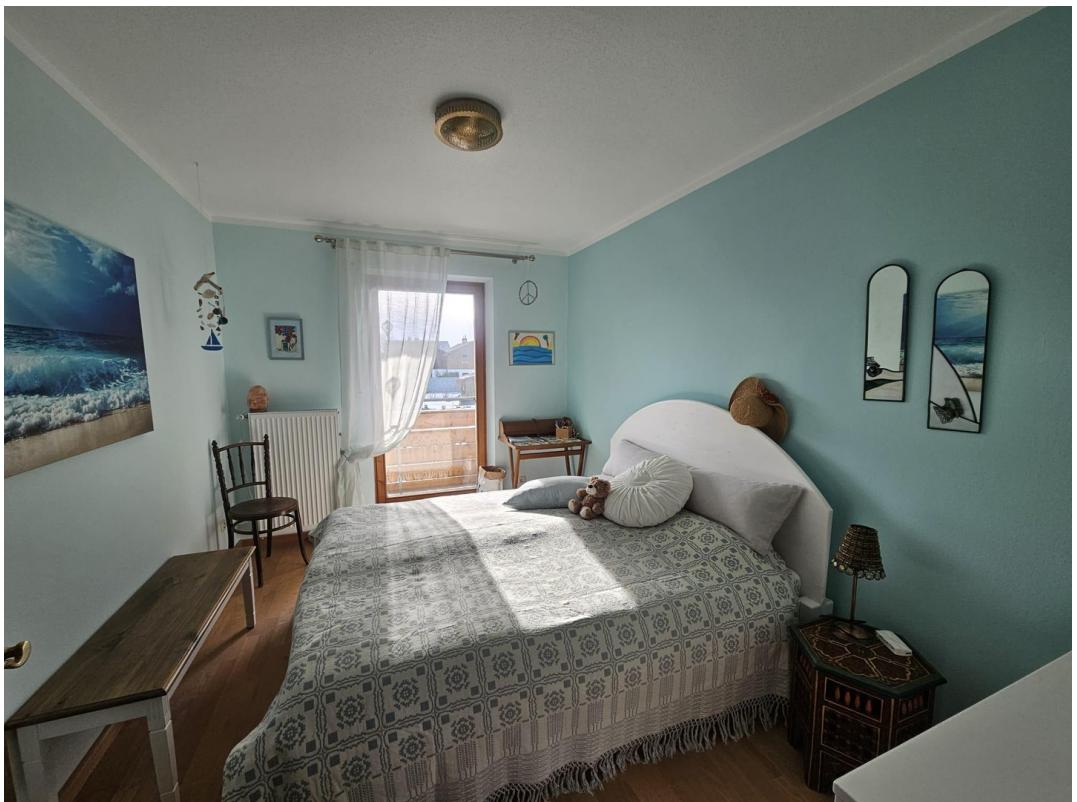


Zimmer 2OG Nr2



Zimmer 2OG Nr3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

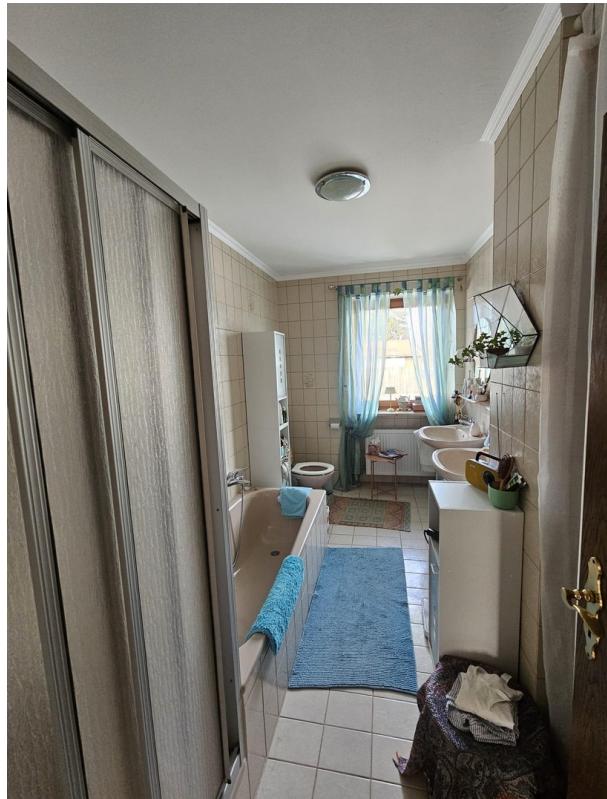


Schlafzimmer 2

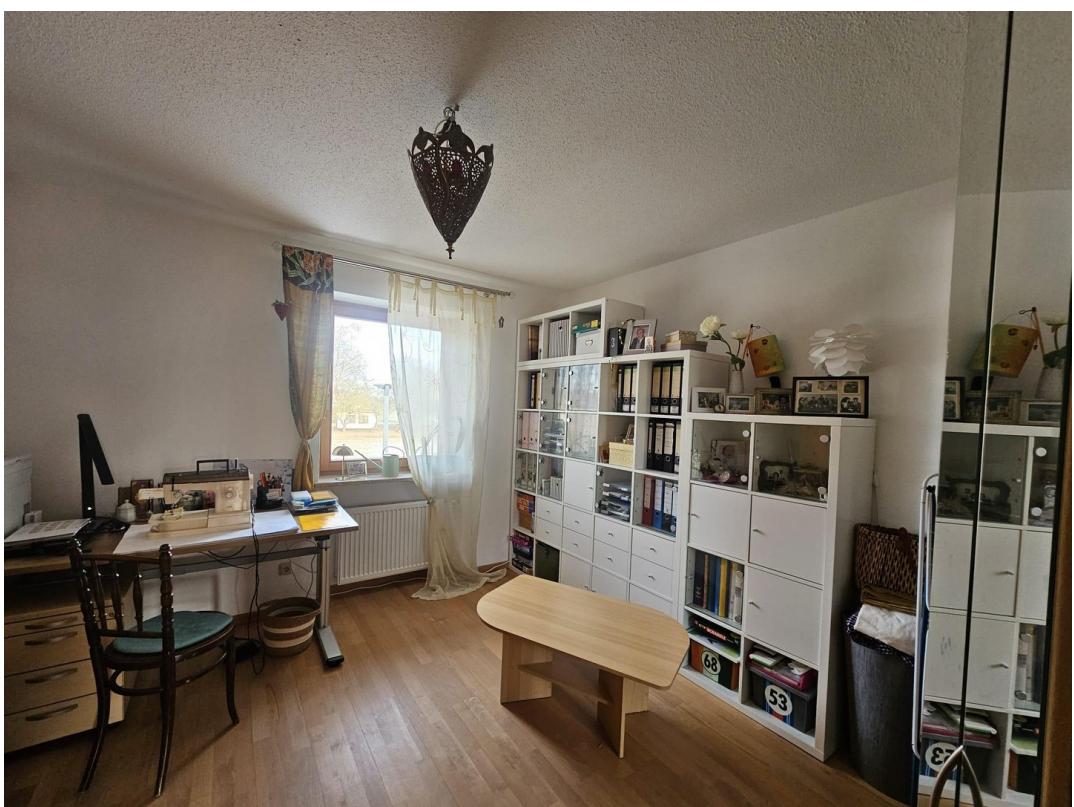
Exposé - Galerie



Treppenhaus 1OG

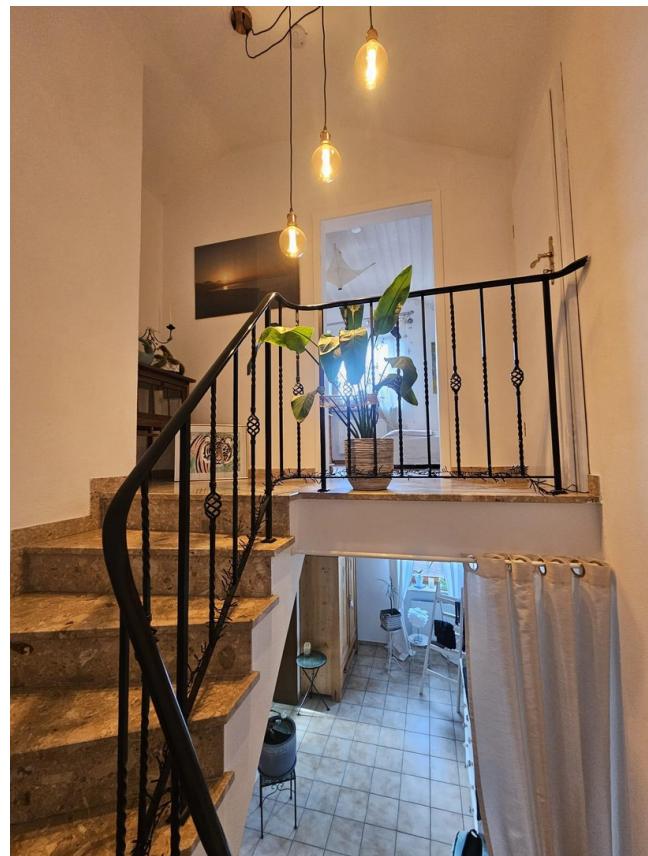


Bad



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

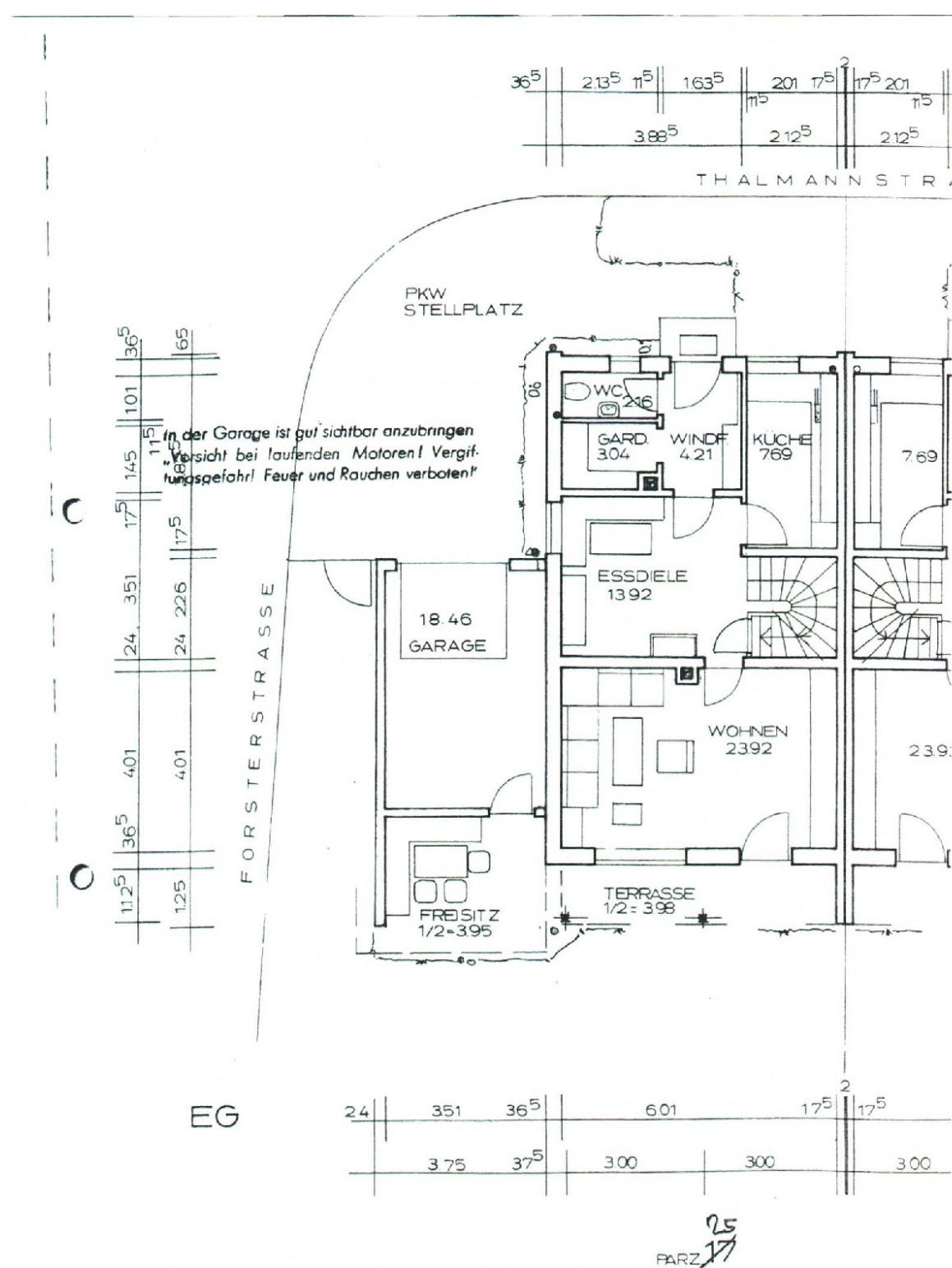


Sauna

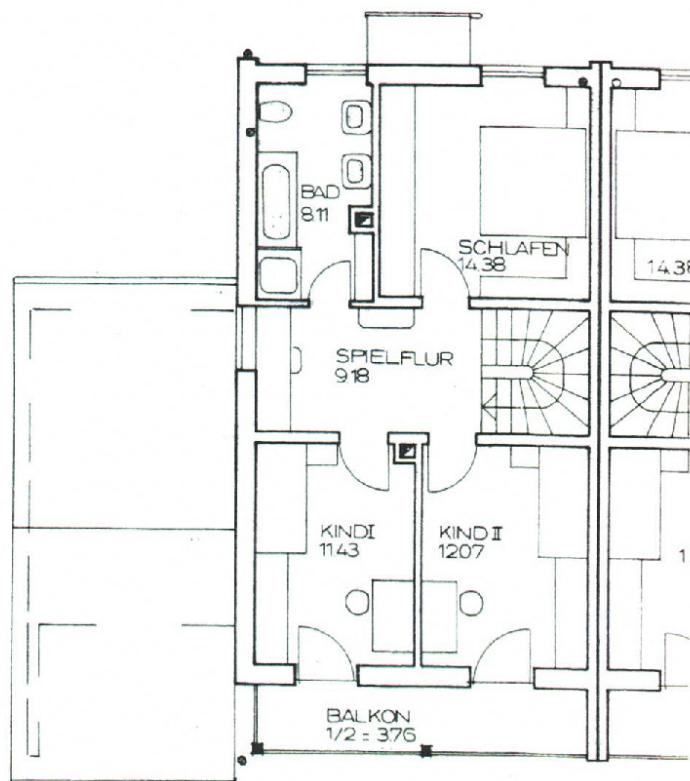
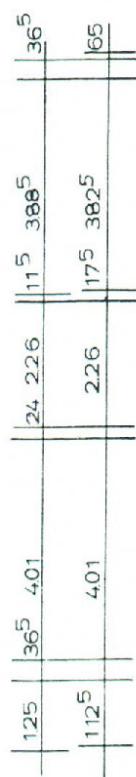
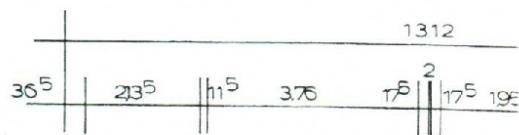


Dusche und Waschtisch

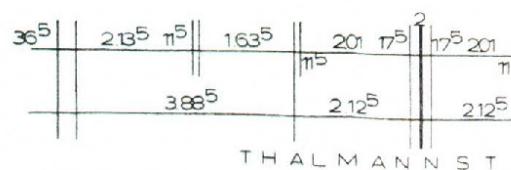
Exposé - Grundrisse



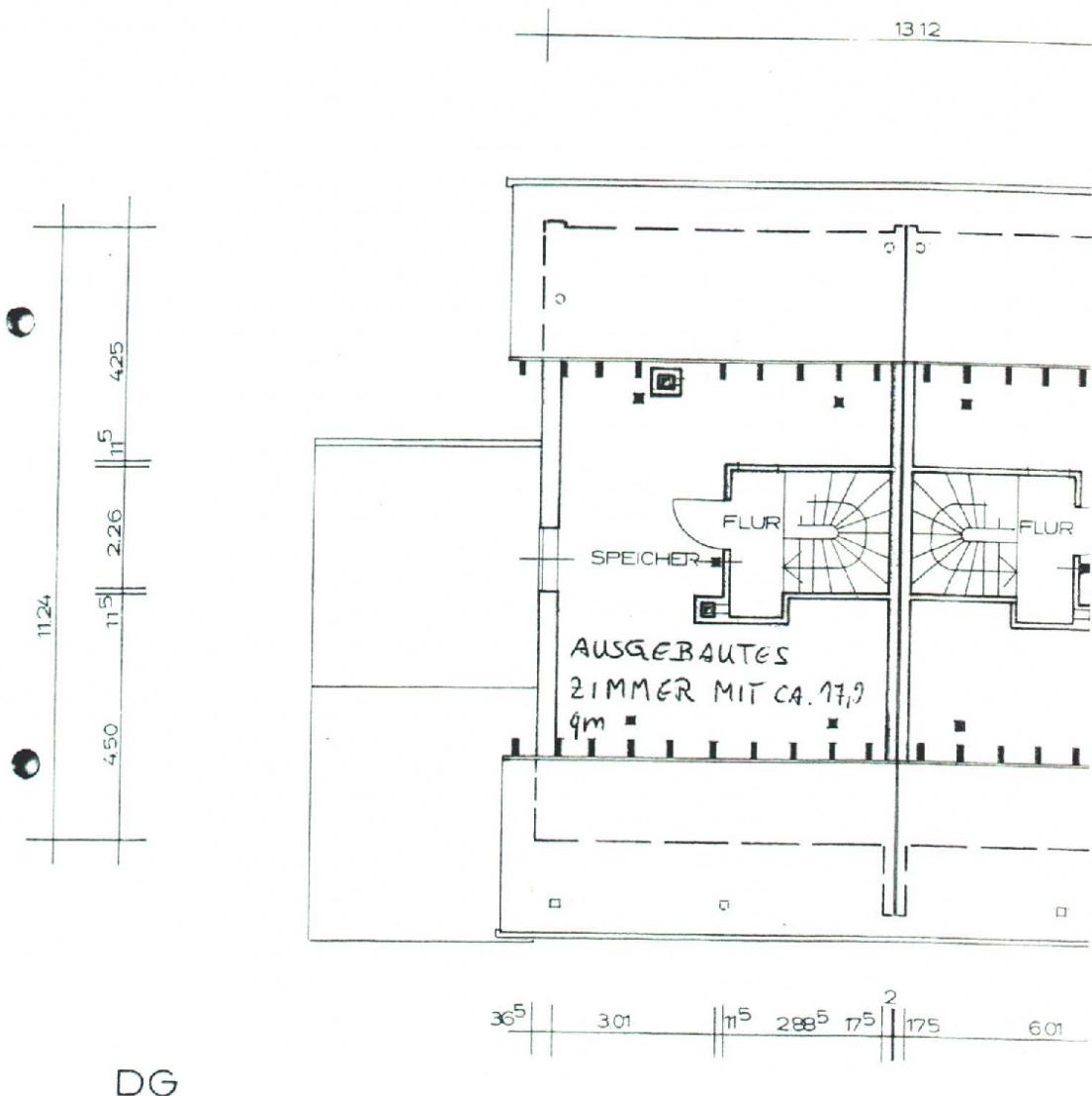
Exposé - Grundrisse



1.OG

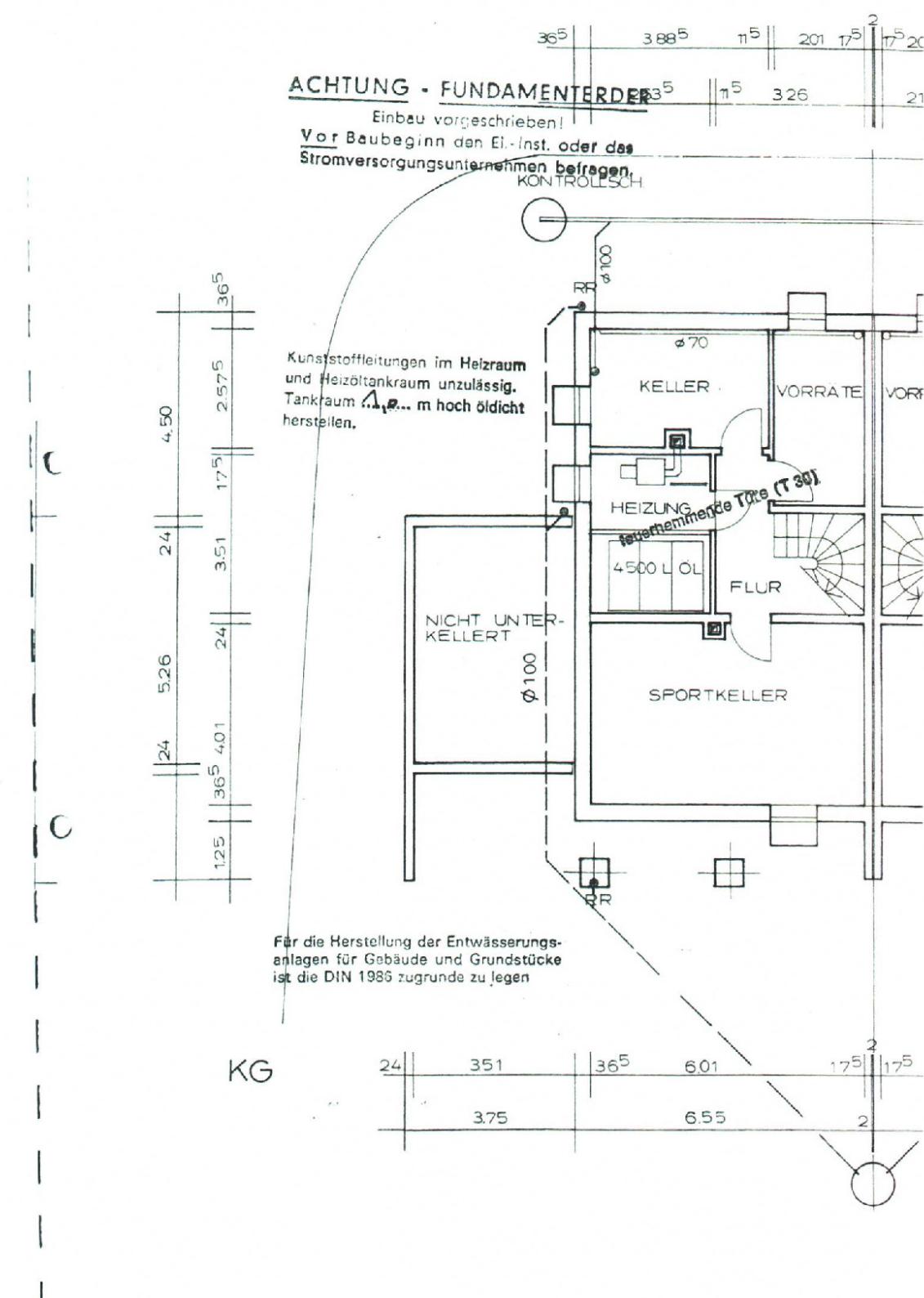


Exposé - Grundrisse



DG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

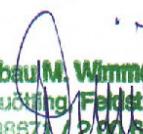
KAUFEIGENHEIM 1:100 2

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. 08871 / 2 00 84

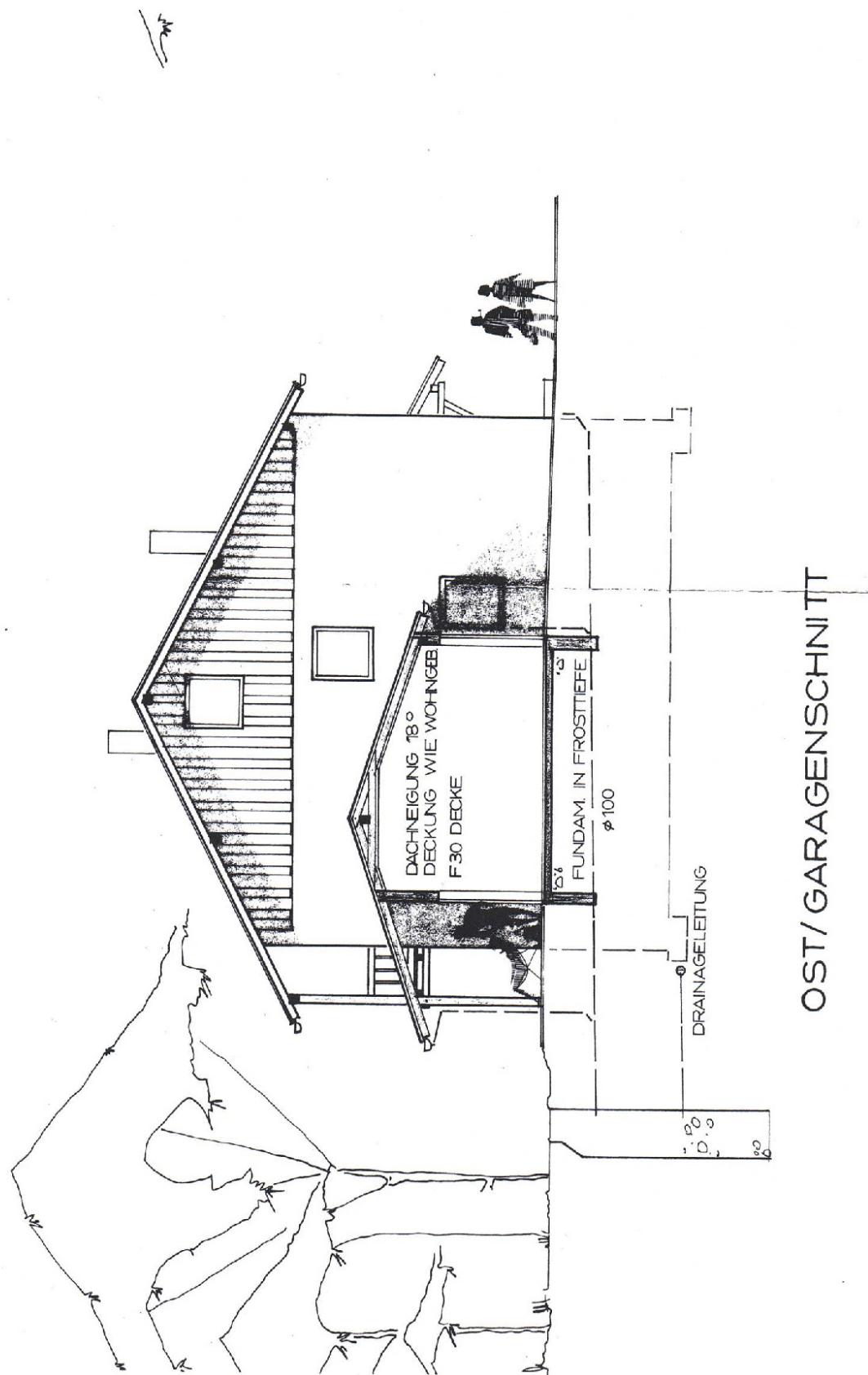
NACHBARN:



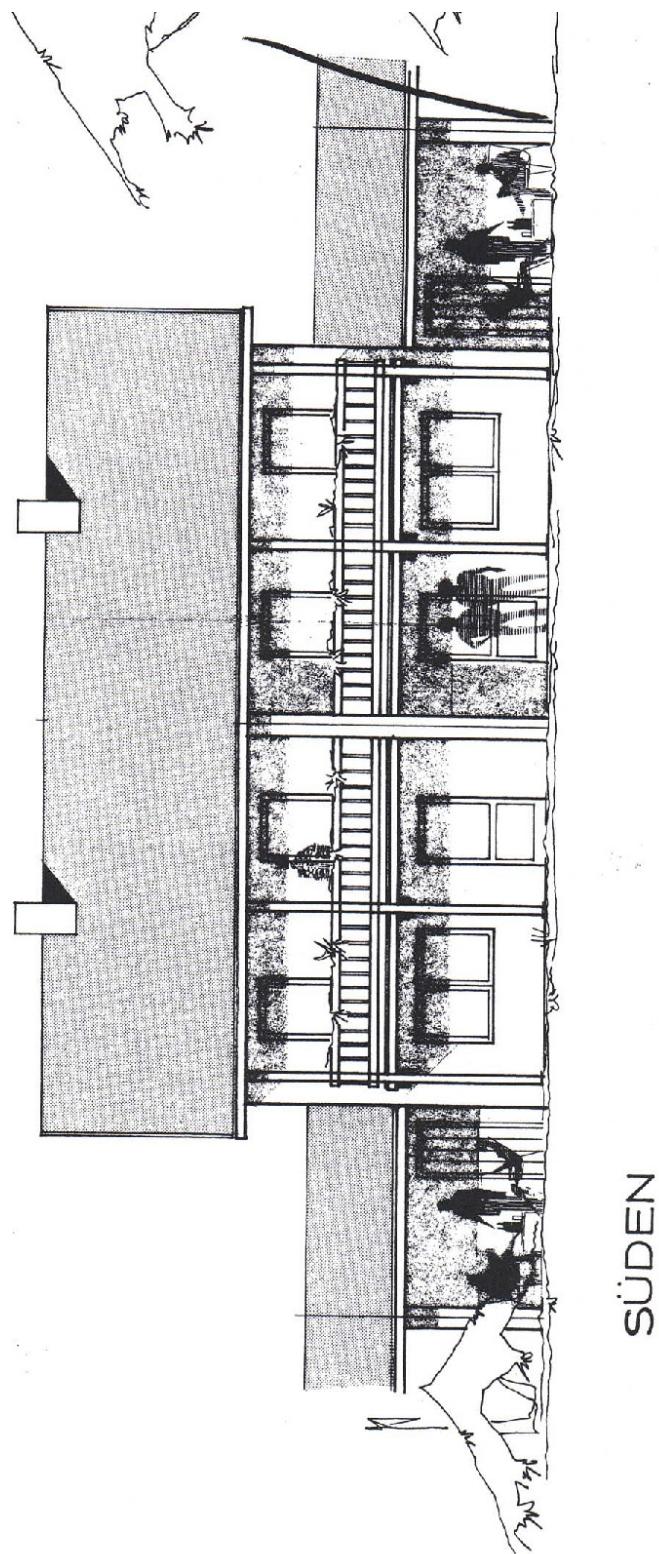
ARCHITEKT:
NEUÖTTING, DEN 9.4.1985


MAX WIMMER
Architekt - Ingenieurbild.
Feldstraße 30 - Telefon 2 00 84
8262 NEUÖTTING

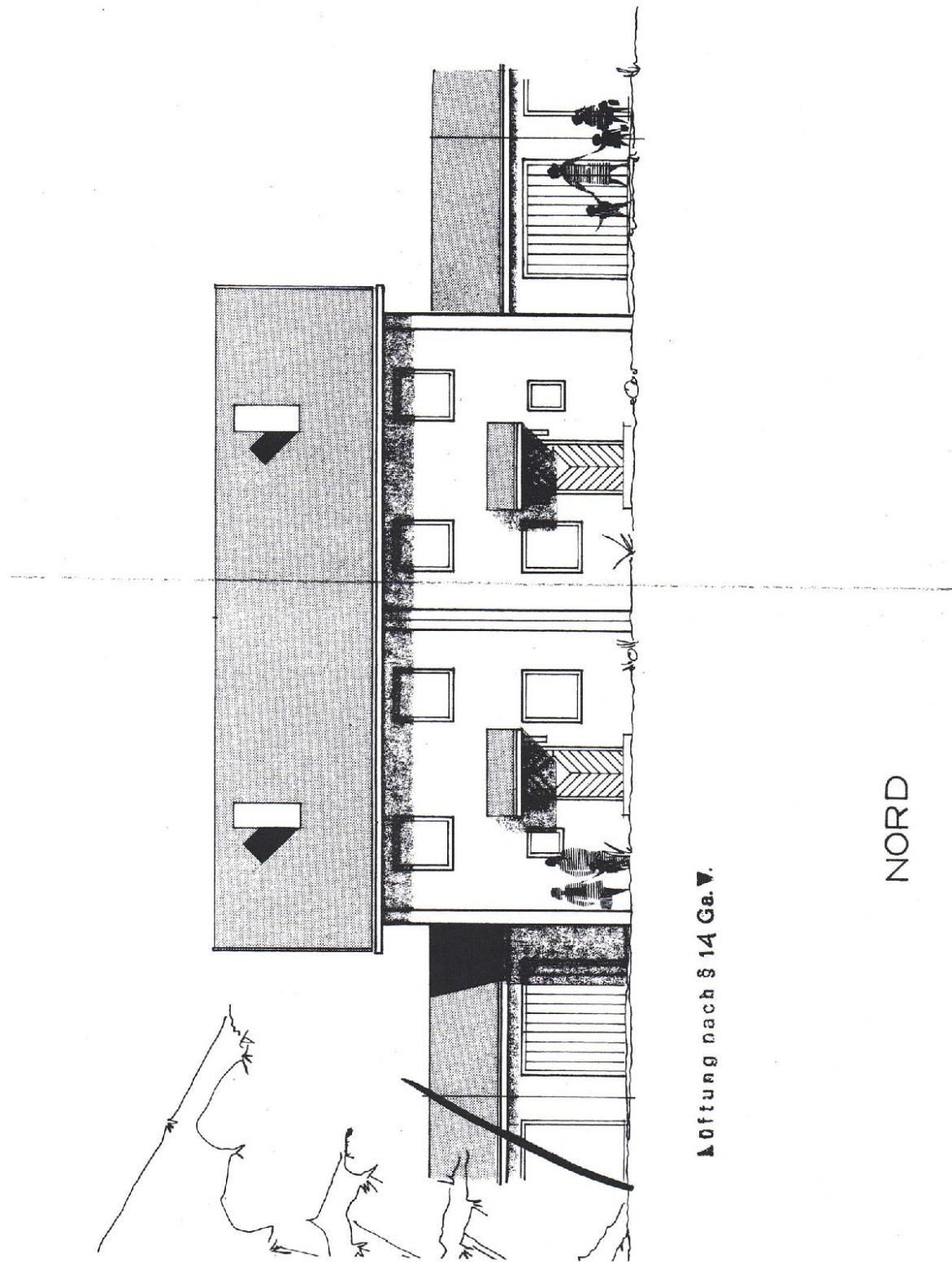
Exposé - Grundrisse



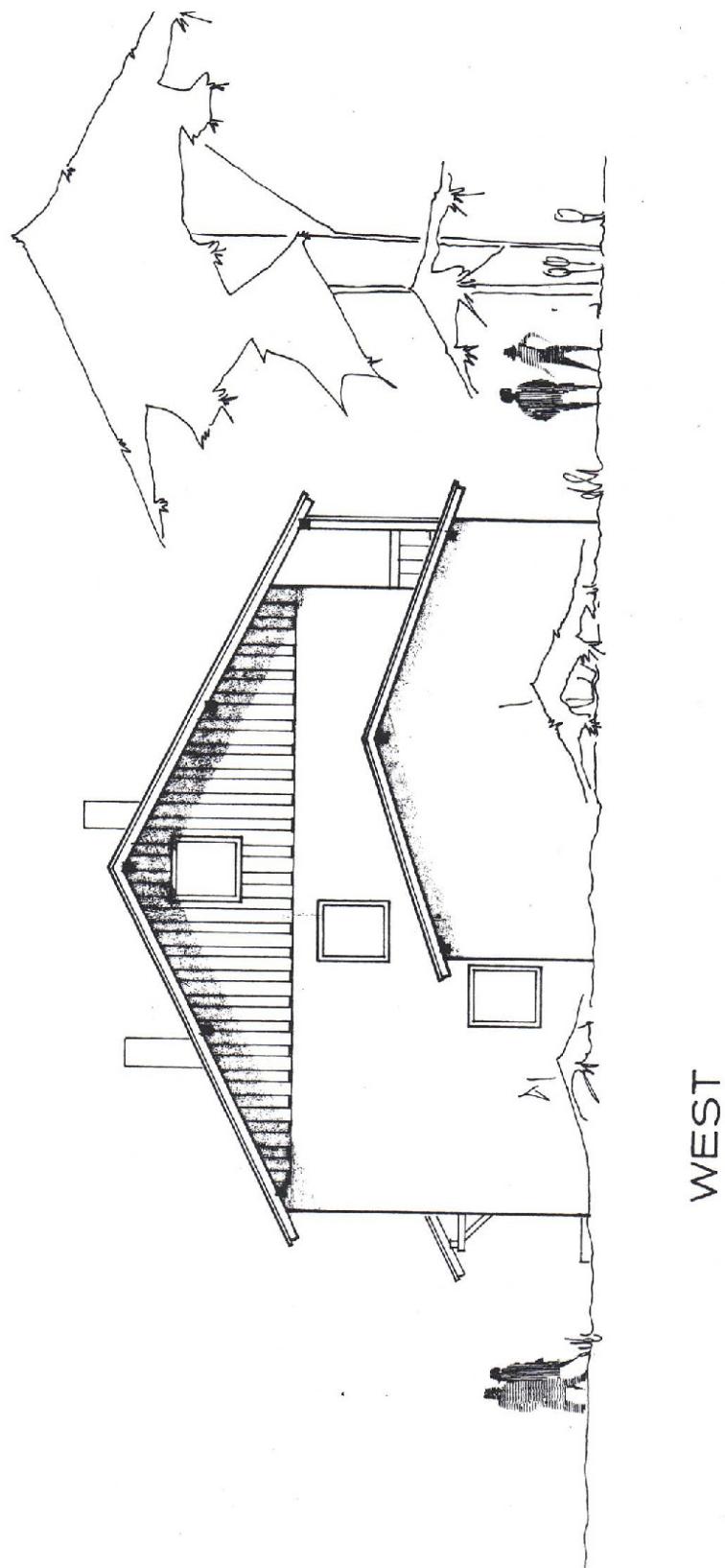
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Nebenkosten

Tabelle1

<u>Nebenkosten Doppelhaushälfte Kastl</u>	<u>pro Jahr</u>	<u>pro Monat</u>
Versicherung Haus	474,81	39,57
Grundsteuer Haus	172,36	14,36
Wasser & Kanal	289,93	24,16
Müllgebühren	45,60	3,80
Strom (Heizung & Haushaltsstrom & E-Auto)	1584,00	132,00
Einspeisevergütung Bayernwerk	-480,00	-40,00
Kaminkehrer (Kachelofen)	36,95	3,08
Wartung Wärmepumpe	200,00	16,67
Gesamtkosten	2323,65	193,64

E-Auto pro Jahr ca 20000km Verbrauch 15kw/100km ca 8 Monate keine Kosten wegen Versorgung PV, 4 Monate 0,25€/kw bei 1000kw 250€	250	20,83
Auto Benziner bei 20000km pro Jahr Kosten bei Verbrauch von 6l/100km pro l 1,73€	2076	173
Ersparnis	1826	152,17