

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kottgeisering

**Großzügliches EFH in ruhiger Lage mit traumhaftem Blick ins Ampermoos**



Objekt-Nr. OM-430613

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.280.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Boelscher

Flurstr. 5, 82288 Kottgeisering  
82288 Kottgeisering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	910,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	219,70 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wesentliche Merkmale des Hauses sind:

- Sehr guter Zustand, Ziegelbau
- Gehobene, z. T. luxuriöse Ausstattung
- Großzügig wohnen
- Sichtdachstuhl
- EG-Raumhöhe 2,75m
- 154 qm Keller, Keller-Raumhöhe 2,50m, Keller komplett gefliest und Laminat, zusätzliches Gästezimmer im UG
- Glasfaser-Anschluss ins Haus
- Schreiner-Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten (amerikanischer Kühlschrank mit Wasserversorgung, Miele-Dampfgarer, Miele-Kaffeevollautomat mit Wasserversorgung, Imperial-Backofen, BSH-Spülmaschine, elektrische Brotschneidemaschine in Schublade, Ceran Induktion Kochfeld, Teppanyaki, Dunstabzug aus Großküchentechnik)
- Separate Speisekammer
- Heizkamin im Wohnzimmer und zusätzlich offener Kamin im Esszimmer
- Schreinertüren, Parkettböden im Wohn-, Arbeits- und Schlafzimmer, Solnhofener Natursteinboden im Eingang, Küche, Esszimmer + Speisekammer
- Diverse Einbauschränke (Schreiner)
- 2 Bäder
- Wäscheabwurfschacht aus dem OG-Bad
- Öl-Zentralheizung, Fußbodenheizung in Hausflur, Küche, Esszimmer sowie beiden Bädern Thermodach, PV-Vorbereitung
- SAT-Anlage (Doppelempfang)
- Rolläden, teilweise elektrisch
- Holz-Sprossenfenster mit Doppelverglasung, komplett neu verfugt
- Doppelgarage (unterkellert) mit ABL 11kW Wallbox
- Schöner, großer eingewachsener Garten
- Sehr große, neue Terrasse (ca. 42 qm) mit einzigartigen Südblick
  - o 2 Treppenaufgänge in den Garten
  - o große Trockenmauer aus Alpenkalk-Wasserbausteinen
  - o zwei jeweils 1 t schwere Sitzblöcken (aus Steinbruch in Wertach/Allgäu)
  - o Große Kassettenmarkise mit individueller Bespannung

## Ausstattung

Bitte keine Maklerkontakte!

Bitte melden Sie sich, wenn ich Ihnen den Energieausweis und ein noch etwas ausführlicheres Exposé übermitteln soll.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

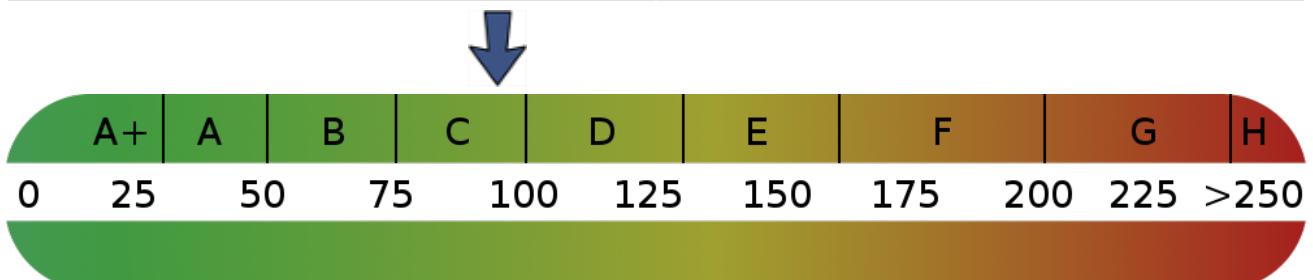
Das Haus selbst liegt in einer Einzellage traumhaft, sehr ruhig am Ortsrand am Ende einer kleinen Sackgasse mit einem herrlichen, unverbaubaren Blick (Landschaftsschutzgebiet) ins Ampertal (Naturschutzgebiet).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Fußweg auf Süd- und Westseite

# Exposé - Galerie



Flurstraße: Kleine Sackgasse



Blick von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse mit Markise

# Exposé - Galerie



Doppelgarage mit Wallbox



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche mit Insel



Küche mit offenem Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Panoramafenster



Wohnzimmer mit Heizkamin

# Exposé - Galerie



Wohnzimmertür zur Terrasse



Arbeitszimmer EG

# Exposé - Galerie



Hochwertiges EG-Bad m. Fenster



EG-Bad

# Exposé - Galerie



OG-Bad



OG-Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 - West



Schlafzimmer 1 - West

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 mit Balkon



Schlafzimmer 2 - Ost

# Exposé - Galerie



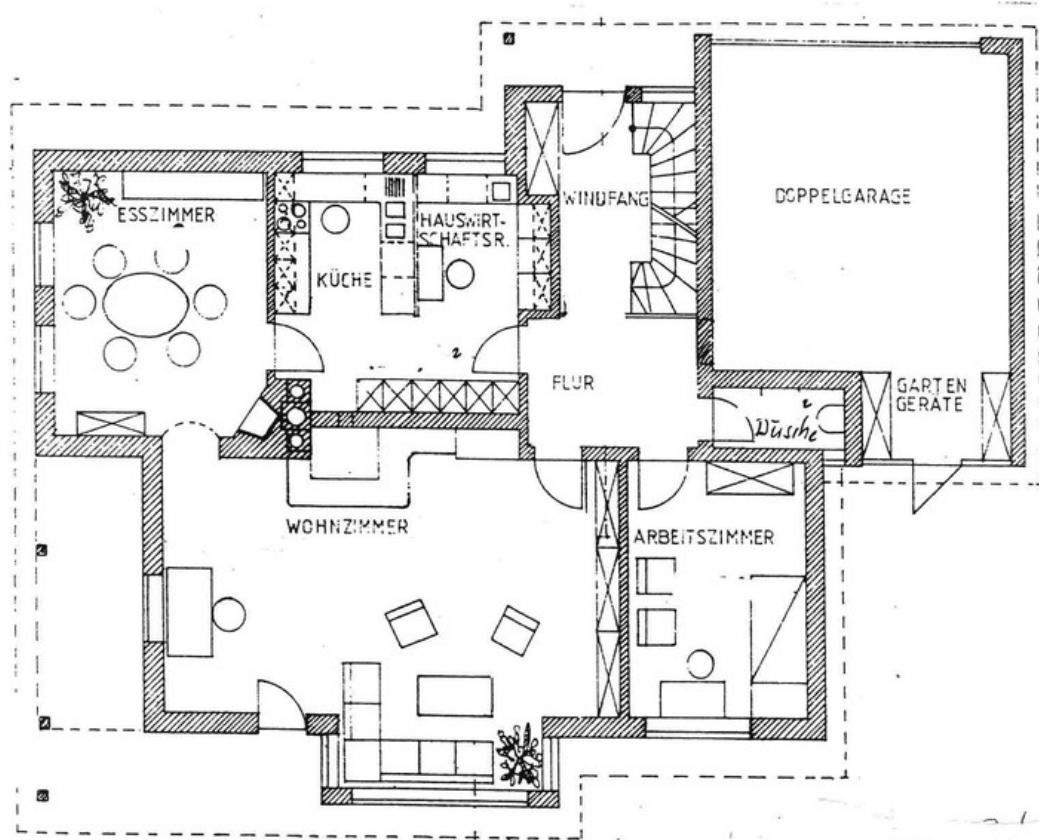
Schlafzimmer 3 (über Garage)



Schlafzimmer 3 (über Garage)

# Exposé - Grundrisse

## ERDGESCHOSS

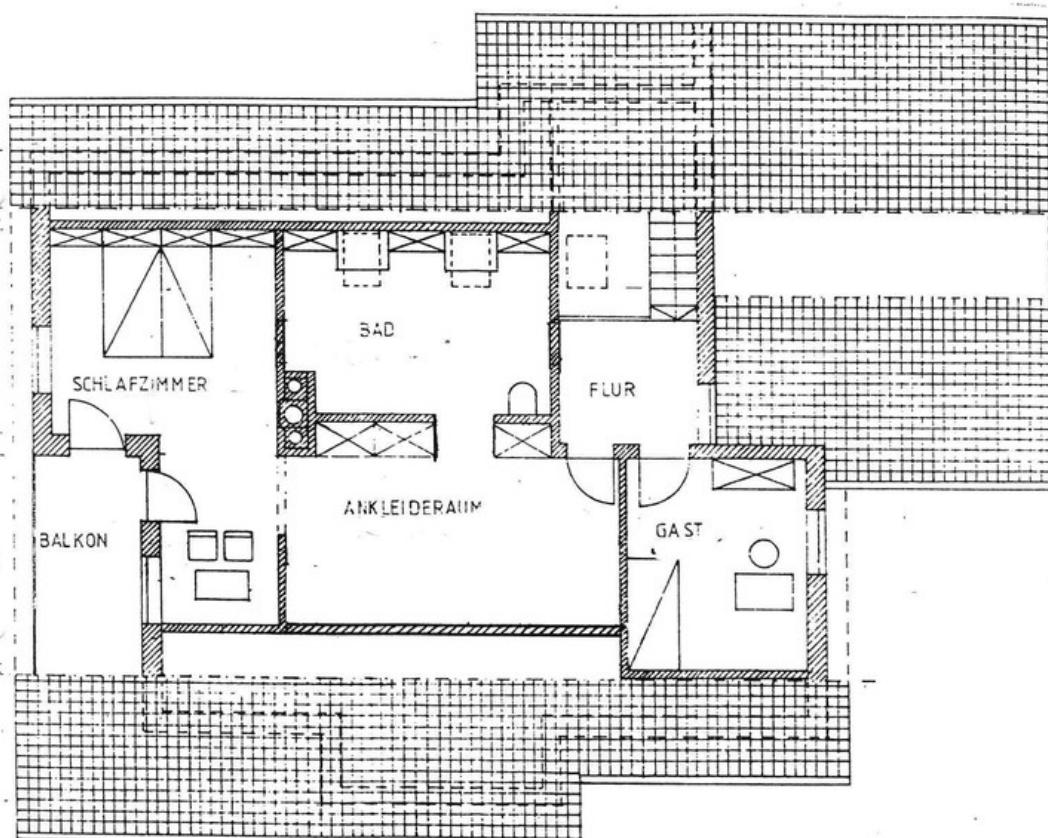


FÜR MASSE, GRÖSSENANGABEN UND  
ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG  
**KEINE GEWÄHR.**  
MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN.

Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse

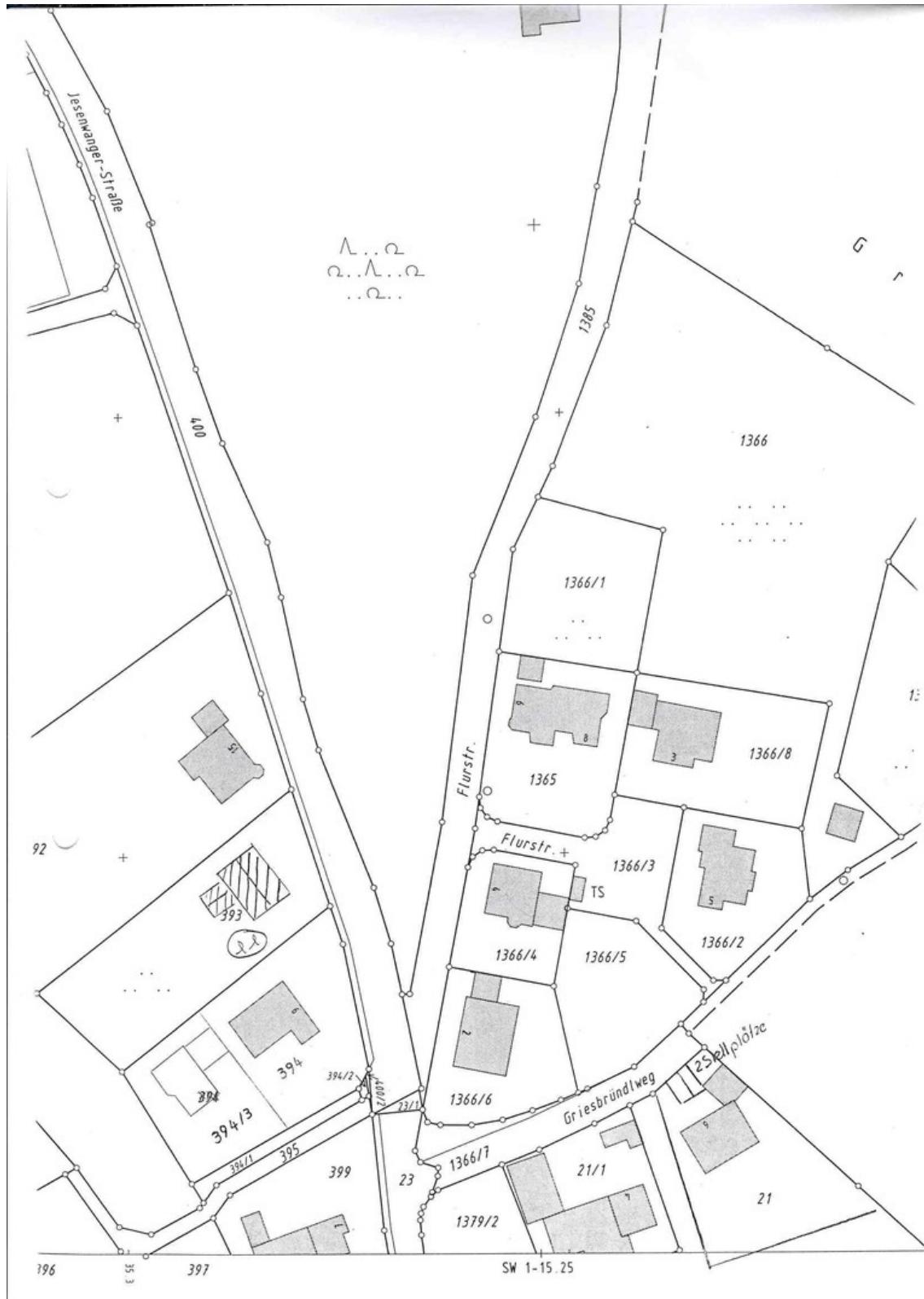
DACHGESCHOSS



FÜR MASSE, GRÖSSENANGABEN UND  
ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG  
**KEINE GEWÄHR.**  
MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN.

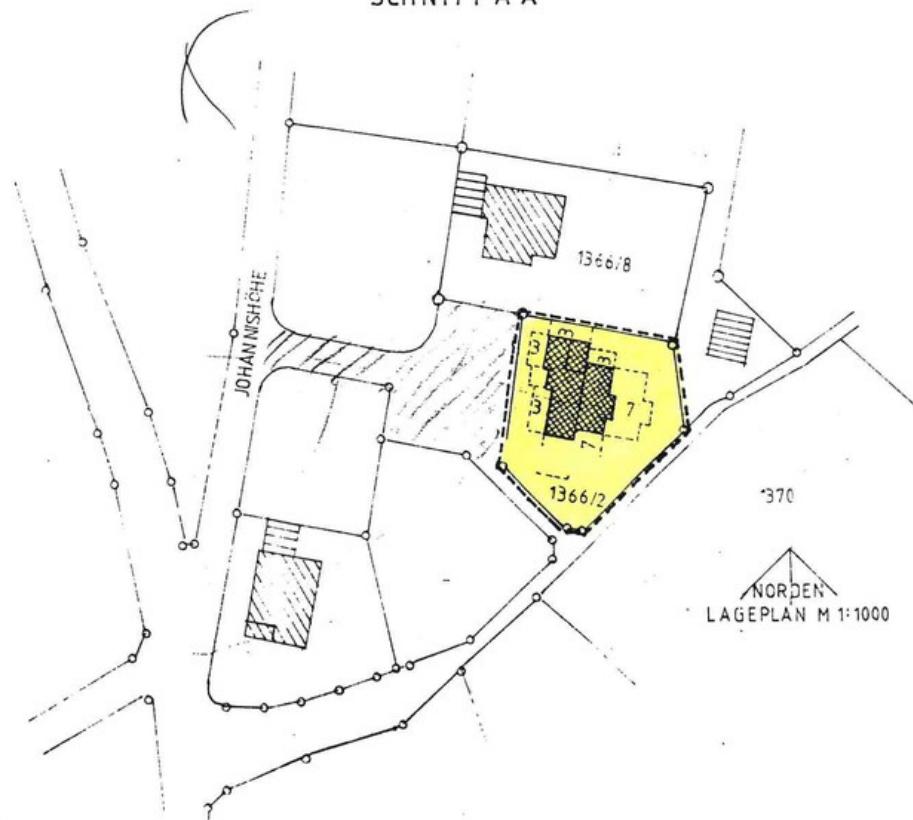
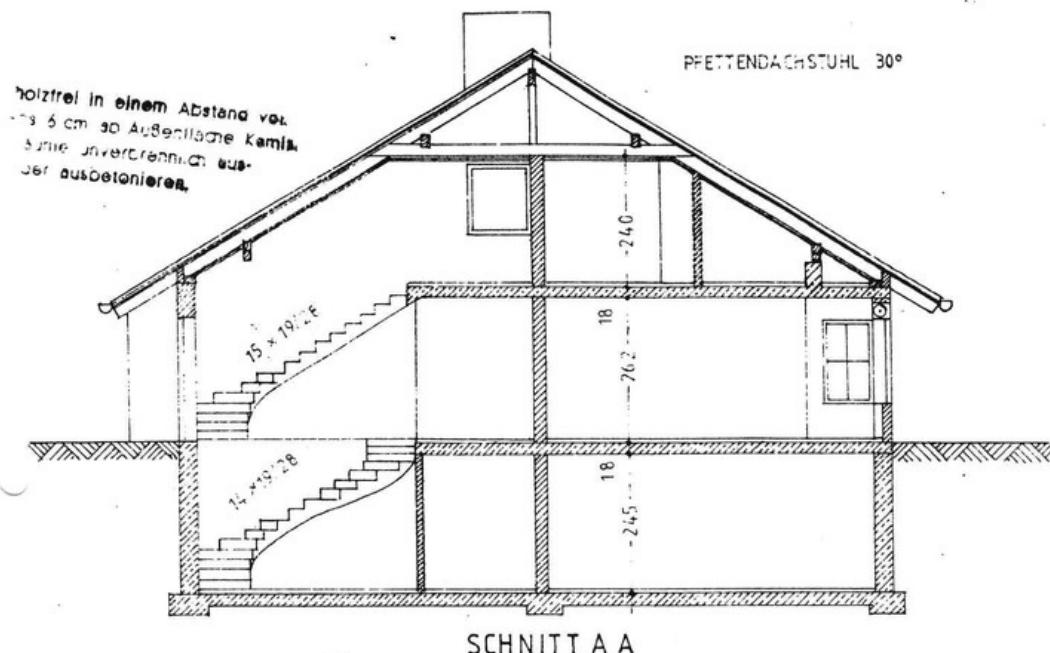
Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



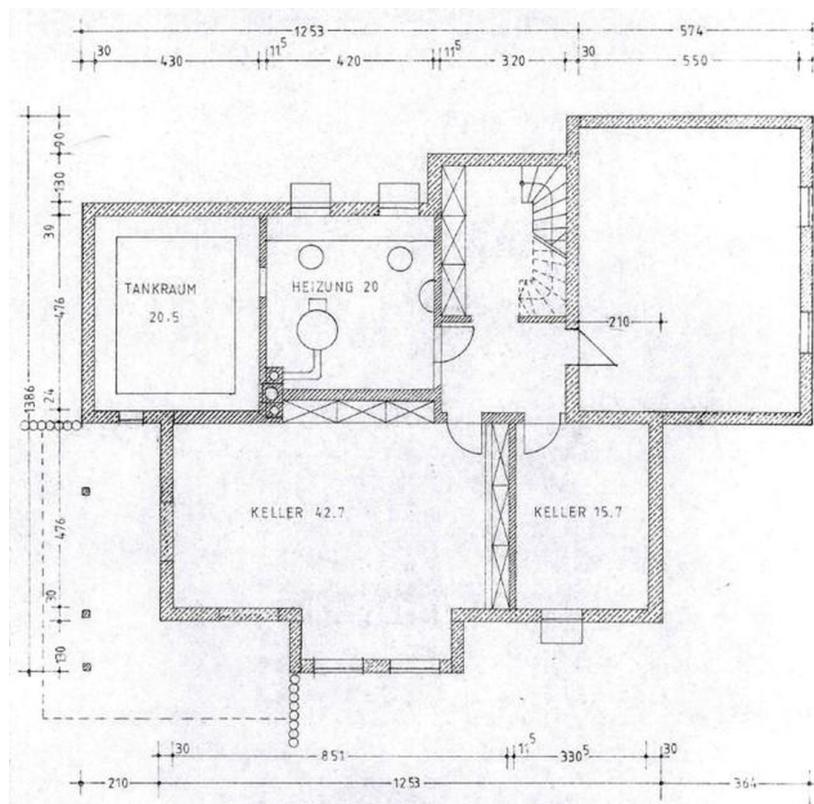
Lage des Grundstücks

# Exposé - Grundrisse



Hausschnitt

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller