

Exposé

Einfamilienhaus in Loiching-Kronwieden

**Von Privat in Kronwieden: Viel Platz für modern,
familienfreundliches Wohnen m. Homeoffice**



Objekt-Nr. OM-430847

Einfamilienhaus

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Fritsche

Bürgermeister-Huber-Straße 21
84180 Loiching-Kronwieden
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.035,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	8
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	303,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	78,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das exklusive, top modernisierte Einfamilienhaus bietet viel Platz für großzügiges Wohnen in ruhiger Wohnlage nahe Dingolfing.

Die 10 Zimmer – verteilt auf 4 Ebenen – bieten in Zusammenhang mit den 4 Bädern viel Platz und Variabilität für die ganze Familie & mehr.

Die 3 Zim.-Einliegerwohnung kann optional mit der Hauptwohnung verbunden werden.

Die Erdgeschoossebenen sind barrierefrei zugänglich.

Der ausgebaut Keller bietet zusätzlich Raum für Hobby und Hauswirtschaft.

Der Kindergarten, Grundschule, Freibad und Tennisverein sind zu Fuß in 5 Min. erreichbar.

Der dörfliche Spielplatz ergeben mit den Isarauen und nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Südwestausrichtung des offenen Wohn-Essbereichs mit Kaminofen, umlaufend barrierefreier Terrasse, offenem belichteten Treppenhaus und eigener Sauna im Wellnessbad bieten Erholung im eigenen zu Hause.

Die drei ergänzenden Badezimmer sorgen mit einladenden Zimmern / Apartments für variables Wohnen.

Die Einliegerwohnung kann mit der Hauptwohnung verknüpft, aber auch gesondert vermietet werden.

Die Fußbodenheizung (über Sole-Wasser Wärmepumpe gesteuert) ergibt in Kombination mit einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage ein angenehm ausgeglichenes Raumklima.

Das Grundstück ist eingewachsen und erschließt sich über die Terrassen in 2 Gartenhälften.

Der vorderseitige Garten lädt zum Verweilen an. Der rückseitige Garten mit blickgeschützter Pergola und Abendsonne & Geräteschuppen bietet viel Platz zum ungestörten Spielen.

Wir haben die Zeit in unserem Haus als Familie sehr genossen, aber müssen uns nun schweren Herzens davon trennen, da wir aus persönlichen Gründen nach Norddeutschland gezogen sind.

Ausstattung

Das Haus wurde ursprünglich 1983 erstellt, allerdings in 2016 komplett auf Neubaustandart KfW 55 kernsaniert,

u.a. mit

- komplett neuer, technischer Gebäudeausrüstung
- allen Leitungen neu (Elektroanlage, Sanitär, Heizung, Wasser, Abwasser)
- PV Anlage, ca. 10 KW Peak (kann einfach erweitert werden)
- über Brunnen gespeiste Sole-Wasser Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- 3-fach Isolierglas verglaste Holz-Alufenster, mit durchgehend elektr. Raffstores
- 2-Schicht Eichen-Echtparkett, in allen Wohnräumen / Fluren hochwertig verklebt
- alle Bäder komplett saniert, modern ausgestattet
- „Elternbad“ mit Wellness / Spa-Bereich inkl. großzügiger Sauna

- Moderne Einbauküche, weiß, mit anthrazit Steinküchenplatte Nero Impala
- 26 cm starke Außendämmung,
- kontrollierte Be- und Entlüftung in allen Wohnräumen / Bädern, inkl. Keller
- Dachdämmung mit Pavatex und Zwischensparrendämmung
- Aufwendiges Leerrohrsystem mit Vorrichtung für mögl. Alarmanlage
- Smart Home Netzwerk mit Videokameravorrichtung, usw.
- Deckeneinbaustrahler

Dazu haben wir es aktuell bezugsfertig renoviert.

Aufteilung / Raumaufteilungen:

a. Großzügige Terrassen mit ca. 80 qm

b. Keller, wohnlich ausgebaut

- mit großzügigem Hobbyraum (... Tischtennistischgröße),
- Elektro- Abstellraum,
- Heizungsraum mit Lüftung und Wasserbereitung,
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen / Trockner
- Werkstatt
- Vorraum mit Schranklager

c. Erdgeschoss:

- 3 Zimmer Einliegerapartment mit Küche, Bad + eigenem Eingang bei mögl. Verbindung
- offener Küche / Ess- Wohnbereich mit Diele, Gäste WC und drehbarem Stahlkaminofen

d. Obergeschoss

- Elternschlafbereich mit Spa-Wellness Bad
- integriertes 2 Zimmer Einliegerapartment mit 2 Zimmern, Bad und Küchenanschluss
- großz. Büro- bzw. Kinderräume

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Zum gedachten Verkaufsablauf:

Wir haben Ihnen zusätzlich zu der Bilderauswahl des Hauses und pdf.'s seiner Umgebung auch einen „360° Rundgang“ über einen Link durch das Haus vorbereitet, so dass Sie sich schon einmal vorab in aller Ruhe zu Hause am Computer einen Rundgang / eine ausgiebige Besichtigung durch das ganze Haus machen können:

Dieser Link ist separat hier eingestellt.

Sollte er nicht funktionieren, geben Sie uns ein kurzes Signal, dann geben wir ihn Ihnen noch einmal.

Informieren Sie sich auch gerne etwas über die Umgebung durch Anklicken der entsprechend beigelegten pdf Dokumente.

Falls Sie bei weiterem Interesse das Haus dann auch original besichtigen wollen, geben Sie mir gerne ein kurzes Signal zur Vereinbarung eines passenden Termins.

Die Wohnung wird aus familiären Gründen von privat – ohne Maklergebühr – verkauft.

Wir bitten daher, von jedweden Makleranfragen abzusehen.

Der Angebotspreis inkl. Einbauküche, Garage und Sauna versteht sich als Verhandlungsbasis.

Gerne nehmen wir dann ihr Gebot entgegen.

Der Verkauf ist je nach Gebot vorbehalten.

Möblierungen / Einrichtungen können auf Wunsch gerne übernommen werden.

Lage

Loiching-Kronwieden ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Dingolfing-Landau.

Die Umgebung bietet eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an die Natur.

Die Verkehrsanbindung ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit umliegender Städte und wichtiger Infrastruktur.

In näherer Umgebung erreichen Sie einen Supermarkt, Café, Ärzte, 2 Fitnessstudios, Modegeschäft, Tierhandlung, Blumenladen usw..

BMW mit seinen Hauptwerken bei Dingolfing sind auch in wenigen Minuten erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich dazu

- ein großes Freibad mit Kinderplanschbecken
- ein freundlicher Tennisverein
- ein neuer Kindergarten und die Grundschule Loiching.

Also ein idealer Ort auch für eine Familie, u.a. auch wegen netter Nachbarn mit Kindern, zu denen unser Sohn guten Kontakt gewonnen hatte.

Noch zu erwähnen ist der große, öffentliche Spielplatzbereich in Kronwieden, der ausgiebig für "dörfliche Aktivitäten & Feste" genutzt wird.

Informieren Sie sich auch gerne etwas über die Umgebung durch Anklicken des entsprechend beigelegten pdf Dokuments.

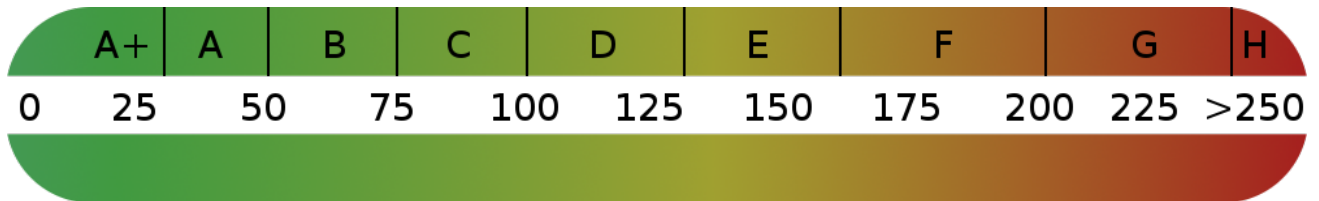
In dem benachbarten Dingolfing gibt es darüber hinaus ein großes Erlebnisschwimmbad (Caprima), Einkaufszentren, weiterführende Schulen, Gymnasien, usw. und u.a. an der Isar zahlreiche Erholungs-, bzw. Sportangebote und gute Ausgelmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Südansicht

Exposé - Galerie



Zugang Stellplätze



Zugang

Exposé - Galerie



Südterrasse



Vorgartenblick

Exposé - Galerie



Sonnenuntergang



Ostblick

Exposé - Galerie



Ansicht



Südwestansicht

Exposé - Galerie



Badezimmer Erker



Einliegerwohnung Terasse

Exposé - Galerie



Garten Nordseite



Eingangsbereich Ostseite

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Haustür Haupthaus

Exposé - Galerie



Diele Haupthaus



Gäste WC

Exposé - Galerie



Waschbeckendetail



Blick in Wohnraum

Exposé - Galerie



Blick auf Esstisch



Blick aus Wohnraum

Exposé - Galerie



Blick auf Wohn-Essbereich



Blick Wohn Essbereich + Treppe

Exposé - Galerie

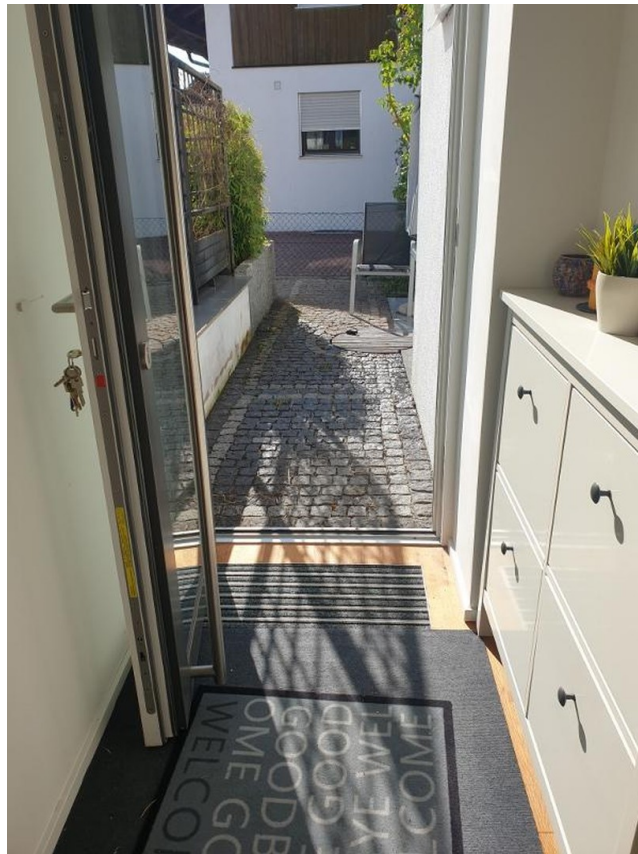


Blick Eingang Küche Essen



Eingang Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Haustür Einliegerwohnung



Wohn Essbereich Einlieger-Whg

Exposé - Galerie



Schlafzim. Einlieger-Whg.



2. Schlafzimmer Einlieger-Whg.

Exposé - Galerie



Bad Einlieger-Whg



Kellertreppe Vorraum

Exposé - Galerie



Treppe ins 1. OG



Blick Treppenhaus nach oben

Exposé - Galerie



Treppenflur 1. OG



Bad Apartment

Exposé - Galerie



Dusche Bad Apartment



Schlafzimmer Apartment

Exposé - Galerie



2. Zimmer Apartment



Gäste Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon Büro / Schlafzimmer



Büro / Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Wellnessbad Eltern



Wellnessbad

Exposé - Galerie



Sauna



Waschtisch Elternbad

Exposé - Galerie

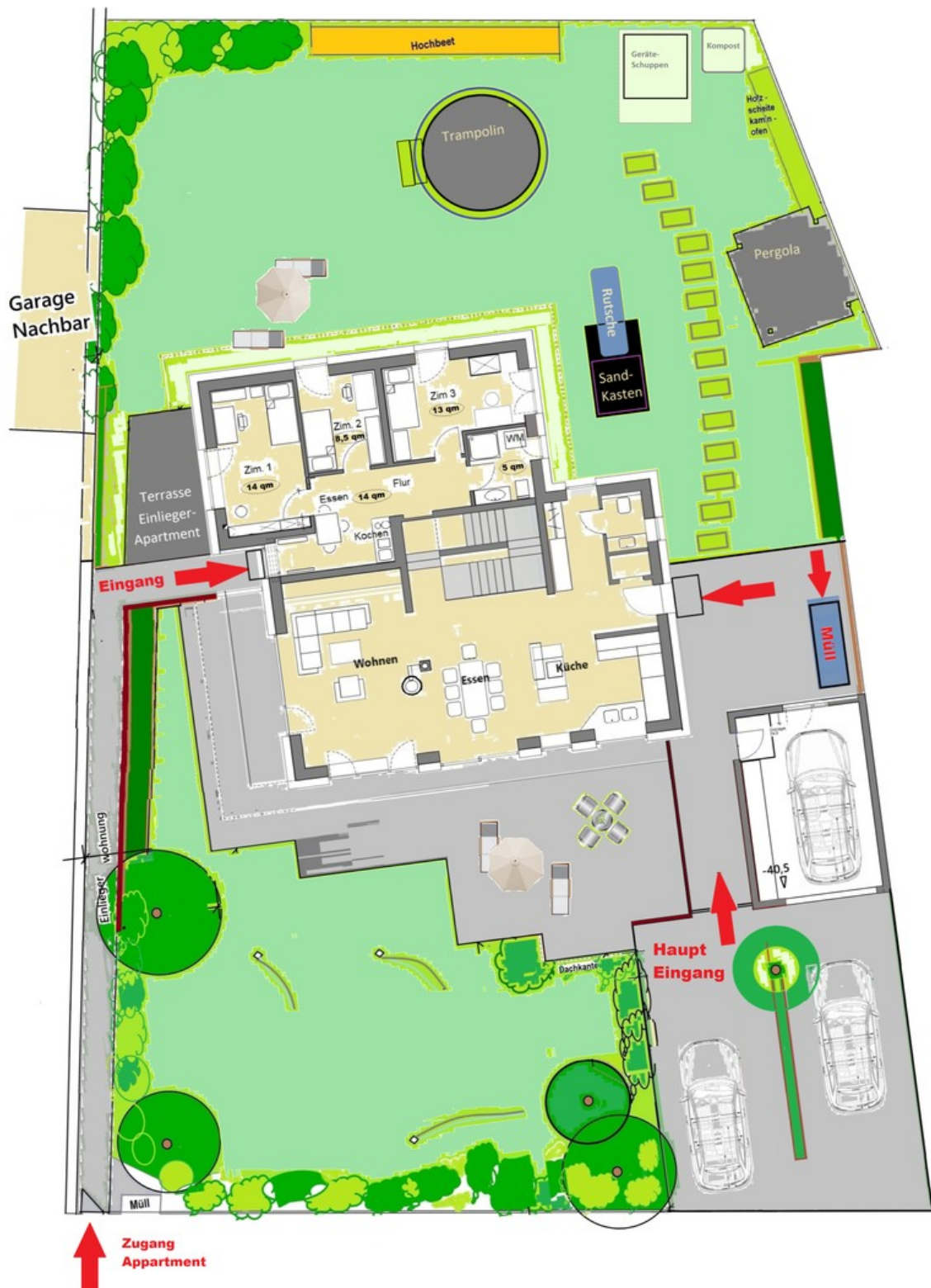


Badewanne Elternbad



Impression Stellplatz

Exposé - Grundrisse

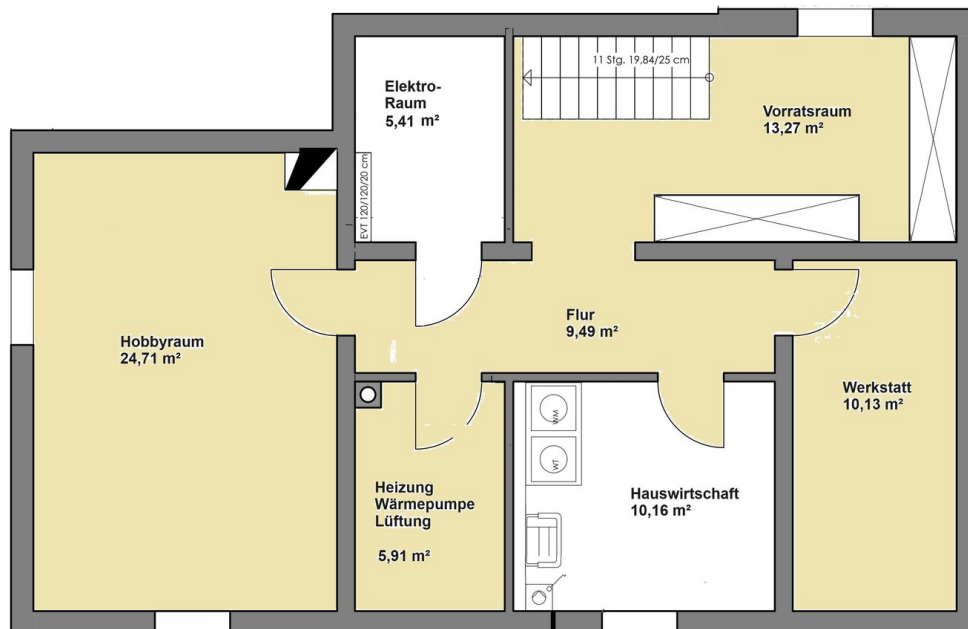


Grundstück + Zugänge

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Grundriss Keller

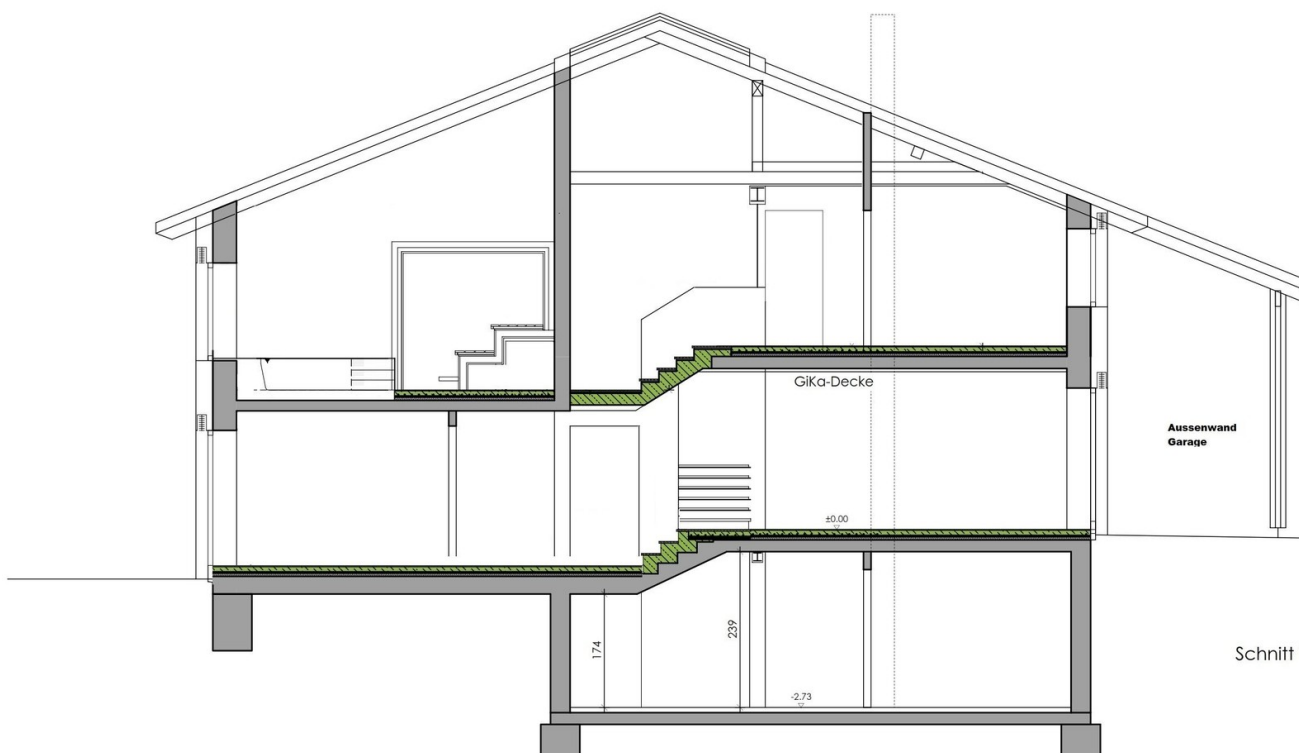
Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

1. Obergeschoss



Schnitt

Schnitt

Exposé - Grundrisse

BMW GROUP STANDORT DINGOLFING.

LAGE- UND ANFAHRTSPLAN. DETAILS UND BMW ADRESSEN SOWIE INFORMATIONEN ZUR NAVIGATION FINDEN SIE AUF SEITE 2.



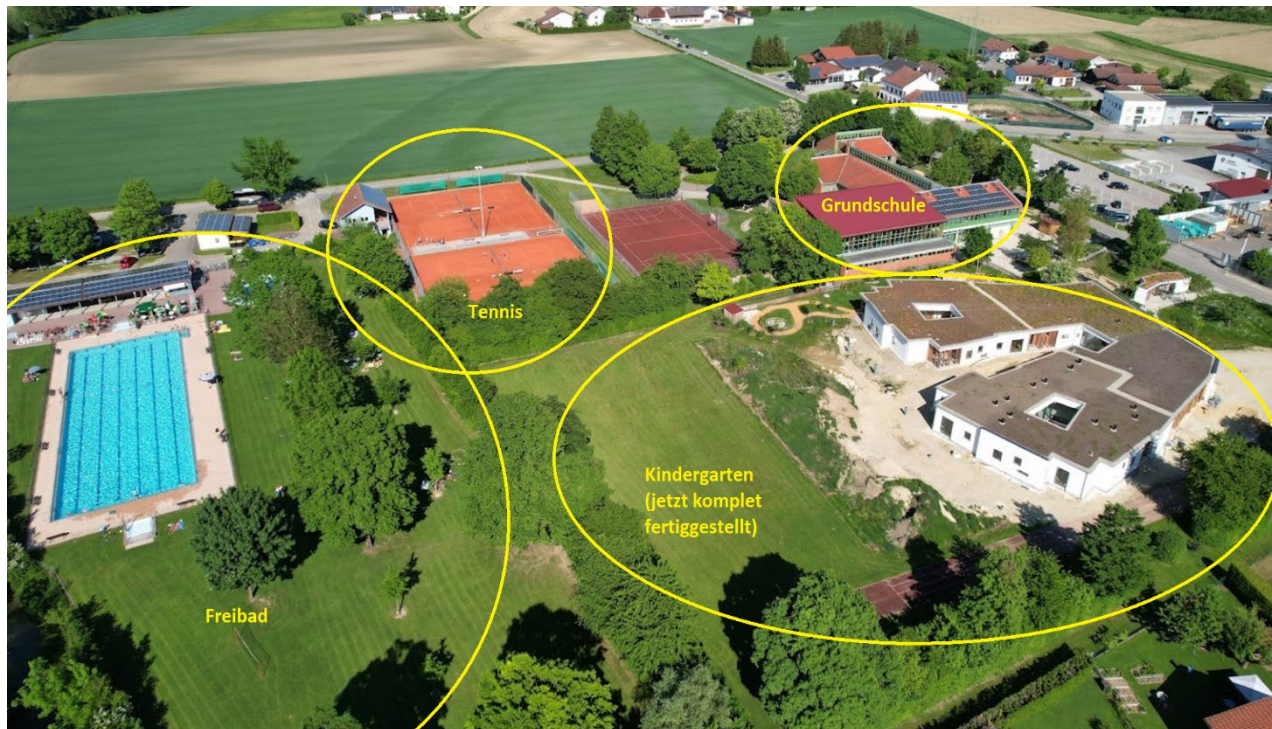
Lageplan zu BMW

Exposé - Anhänge

1. Umgebungsansichten
2. Dorfsplatz
3. Energieausweis

Die Umgebung des Hauses aus der Vogelperspektive

mit den entsprechenden Einrichtungen, wie Freibad, Kindergarten, Schule, öffentlicher Tennisverein, Fußballverein, Spielplatz und Isarauen









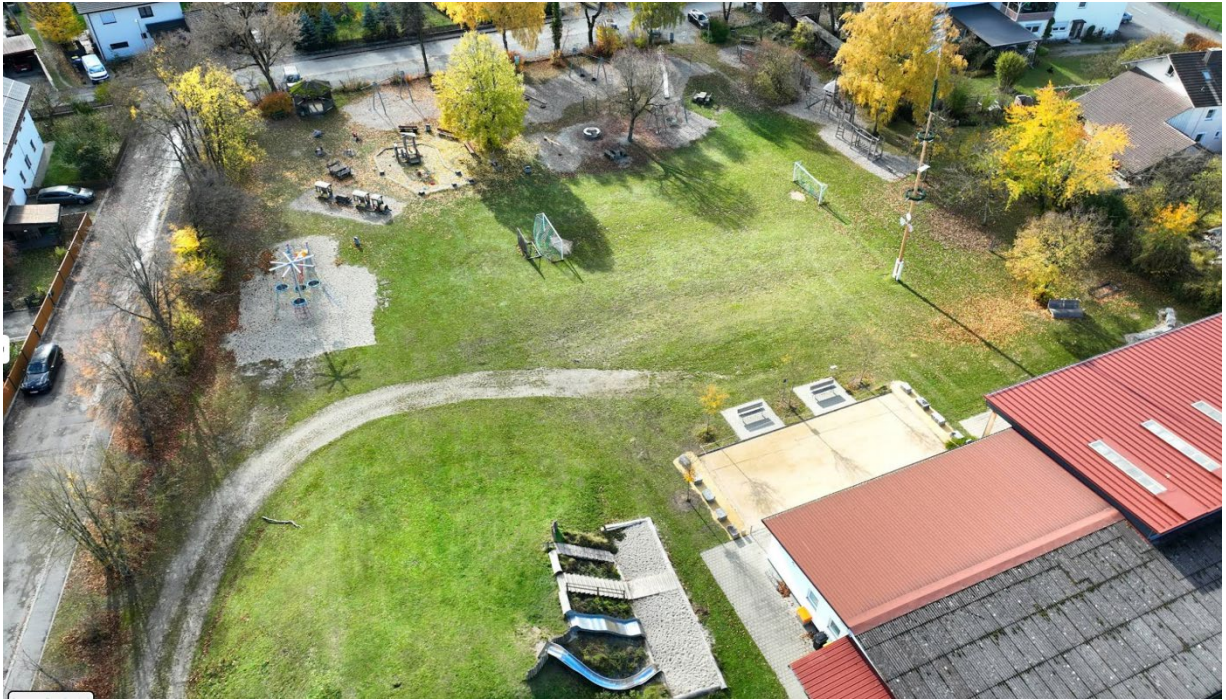




Eindrücke / Maibaumaufstellung vom Dorfspielplatz Kronwieden









Energieeinsparnachweis

nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2014

Bundesratsbeschluss vom 11.10.2013

"Wohngebäude"

Änderung von bestehenden Gebäuden nach §9 der EnEV

KfW-Gebäudesanierung

Effizienzhaus 55 (EnEV2014)

öffentlich rechtlicher Nachweis

nach dem "Monatsbilanzverfahren" der DIN V 4108-6:2003-06
und Berechnung der Anlagentechnik nach DIN V 4701-10:2003-08

Projekt Kurzbeschreibung: Umbau eines bestehenden Wohnhauses

Bauvorhaben : Wohnhaus Fritsche

Bearbeiter : Thomas Pickert

Objektstandort

Baujahr 1983

Straße/Hausnr. : Bürgermeister-Huber-Straße 21

Plz/Ort : 84180 Kronwieden

Gemarkung :

Flurstücknummer: -----

Hauseigentümer/Bauherr

Name/Firma : Florentin Fritsche

Straße/Hausnr. : Eppenauer Straße 16

Plz/Ort : 84130 Dingolfing

Telefon / Fax :

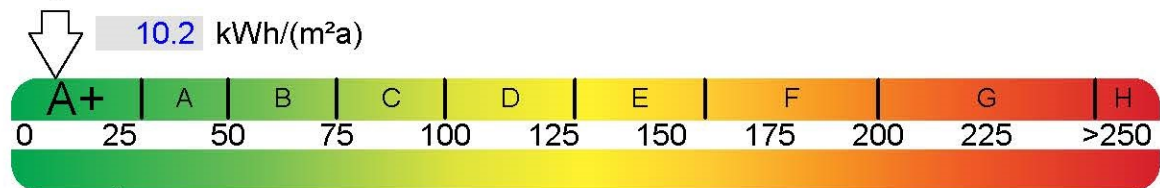
Name, Anschrift und Funktion des Ausstellers	Datum und Unterschrift, ggf. Stempel/Firmenzeichen
Thomas Pickert Pickert Energieberatung Sonnleiten 22a 94405 Landau a.d. Isar	

Effizienzlevel

Ist-Zustand
150727 002 Umbau Fritsche

CO₂-Emissionen **6.3** [kg/(m²*a)]

Endenergiebedarf



Primärenergiebedarf

Passivhaus
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäude
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert