

Exposé

Einfamilienhaus in Althegnenberg

**Wohnen wie im Urlaub: Einfamilienhaus mit
Schwimmteich, Traumgarten und überdachter Terrasse**



Objekt-Nr. OM-431046

Einfamilienhaus

Verkauf: **899.000 €**

82278 Althegnenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	730,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	155,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	108,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das angebotene Einfamilienhaus fällt dem Besucher bereits durch sein freundliches Erscheinungsbild von Weitem ins Auge.

Gehalten in hellen, sonnigen Farbtönen setzt es alles daran, dass sich die Bewohner dort wohlfühlen.

Ganz egal, an welcher Stelle des liebevoll angelegten Grundstücks man sich aufhält, die artenreiche und üppige Bepflanzung sowie der große, naturnahe Schwimmteich laden nicht nur Menschen zum erholsamen Verweilen ein, sondern bieten auch Insekten und anderen heimischen Tierarten einen wunderbaren Lebensraum.

Zu jeder Jahreszeit lassen sich blühende Pflanzen finden.

Das Haus selbst zeichnet sich aus durch geschickte Modernisierung und exklusive stimmige Ausstattung.

Es ist ein Objekt für erholungssuchende Paare mit grünem Daumen oder naturliebende kleine Familien, die sich an der Ernte von Kräutern, Beeren, Äpfeln und Trauben erfreuen.

Das hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus in Holzständerbauweise ist in ein 730 m² großes, mit gepflegten Ziersträuchern eingefasstes Grundstück eingebettet.

Ein pflegeleichter weißer Zaun umgibt das liebevoll gestaltete Grundstück. Der wettergeschützte Eingang zum Grundstück führt durch den freitragenden Carport. Über einen mit hübschem Blumenmuster gepflasterten Weg gelangt man zum großzügigen Eingangsbereich des Hauses.

Ein praktischer Windfang (Platz für Garderobe) dient als Temperatur- und Schmutzschleuse.

Dunkler Eichenboden im lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit Schwedenofen und eine salbeigrüne Nolte-Küche im modernen Landhausstil sorgen für Wohnlichkeit.

Zwei Badezimmer mit hochwertigsten Armaturen und Waschtischen, bodenebenen Duschen sowie frei stehender Badewanne im OG sorgen für Luxus.

Eine 30 m² große, mit Glas überdachte Natursteinterrasse am wunderschönen Schwimmteich mit Fisch-Besatz (u.a. Kois), der Steg aus Lärchenholz, ein Wasserfall, eine 11 m² große Lärchenholz-Sonnenterrasse und die südausgerichtete, mit Balkon überdachte Veranda sorgen für Urlaubsgefühl.

Am Abend bieten Leuchtkugeln in verschiedenen Größen zusätzlich ein besonders schönes Ambiente am Teich.

Ein schmaler, gepflasterter Pfad führt an einer Ruinenmauer mit Eisenzaun entlang und um den ganzen Teich herum.

Der besonders artenreiche und tierfreundliche Garten wird durch ein Tomatenhaus aus Lärchenholz, eine gemauerte Kräuterspirale, Obststräucher und einen Apfelbaum abgerundet.

Das Obergeschoss ist durchgängig mit gekalktem Eichenboden belegt und durch einen großen Balkon erweitert.

Der Keller ist sowohl vom Erdgeschoss als auch über eine Glas-überdachte Außentreppe von außen zugänglich.

Sowohl im Außentreppenabgang als auch in Wasch- und Hobbyraum (inkl. funktionsfähiger Dusche und Saunavorbereitung) entwässern Gullys in einen Pumpensumpf.

Ein Technikraum enthält die Schaltzentrale der 11,6 kW PV-Anlage und der Wallbox, 5 kWh Akkus, die Heizungssteuerung mit Luft-Luftwärmepumpen-Innenteil, die Schnittstelle des Schwedenofens zum Heizsystem und ein Waschbecken.

Ausstattung

Allgemein hochwertige Ausstattung in allen Bereichen

Pflegeleichter Zaun aus Recyclingmaterial

Gepflasterter Weg zum Haus mit hübschem Blumenmuster aus Granitsteinen

Alle Beete im Garten sind mit Granitsteinen eingefasst

Praktischer Vorbau, der als Temperatur- u. Schmutzschleuse dient (hier: Garderobe)

Großer lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich im EG mit Parkettboden aus dunkler Eiche

Deckenlautsprecher für exzellentes Klangerlebnis

3-fach-verglaste Sprossenfenster (Kunststoff) im gesamten Wohnbereich, Außenrollos

Neuwertiger Schwedenofen von HARK

NOLTE-Küche im modernen Landhausstil (Salbeigrün) mit viel Stauraum, Kochinsel und MIELE-/BORA/BLANCO-Geräten

In beiden Badezimmern hochwertigste Armaturen (Dornbracht), Waschtische, TOTO-Toiletten und bodenebene Duschen, Fliesen in Holzoptik

Im OG alle Wohnräume mit Parkettboden in heller Eiche

Im Badezimmer im OG zusätzlich freistehende Badewanne (Villeroy & Boch) und gemauerte Sitzgelegenheit in der Dusche

Garten (730 m²) mit 30 m² großer, Glas-überdachter Natursteinterrasse, Markise Somfy-gesteuert

Zweiter Sitzplatz auf dem Steg (Lärchenholz) direkt am Wasser mit Treppe in den Teich, 11 m² groß

Großer und idyllischer Schwimmteich mit Fischbesatz (KEINE Mückenplage im Sommer) und Wasserfall, 2,10 m² tief und 100 m² groß

Gartenbeleuchtung mit Laterne und Leuchtkugeln

Bewegungsmelder an beiden Eingängen

Grundstückseinfassung um das Haus zwischen Zaun und Straße mit Lavendel und Steingartenpflanzen

Besonders artenreicher und tierfreundlicher Garten mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Gräsern, Rosen und Frühblühern

Ernte von Apfelbaum, Obststräuchern und Kräuterspirale sowie extrem leckeren Trauben

Tomatenhaus aus Lärchenholz (ca. 9 Monate alt)

Teichfilteranlage

Wallbox

Keller mit Hebepumpe im Waschraum

Deko-Element "Ruinenmauerstück" und Kräuterbeet (aus Abbruchsteinen gemauert)

Die Veranda ist überdacht und kann beschattet werden

Die Holzlege bietet zusätzlichen Platz für Fahrräder

Die Garage hat ein gedämmtes Schwenktor und ist komplett mit dem Bild (Sonnenblumen und Bienen) einer Airbrush-Künstlerin verziert

Neue hochwertige Technik:

11 kW PV-Anlage, BYD 5kWh Akku BJ2022

Fronius: Wallbox, PV-Steuerung BJ2022

HOVAL-Heizung mit Luft-Wärmepumpe Belaria Pro 11,8 kW BJ 2021; 800 l Pufferspeicher

HARK Kaminofen 88.03 WW ECOplus 14 kW BJ2022 A+ mit Wassertasche 10 kW
Einspeiseleistung in das Heizsystem

Vertikalfenster: Gayko 3-fach verglast, Ug-Wert 0,6 W/m²K; 32dB in EG und UG BJ2021, 5 Jahre Restgarantie

Drei Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden Velux GPU Mk06.0066, 3-fach verglast, UW-Wert 1,0 W/m²K, BJ2021

Haustüre AluDesign Modell Strassburg 2PP G04; UD-Wert 0,94 W/m²K BJ2021

Wände Dämmwert 0,26 W/m²K

Keller vollwärmegedämmt

Alle Lichtschächte gegen Einbruch gesichert

Holz-Nebeneingangstüre durch zusätzlichen Riegel gesichert

WICHTIG:

Zum Immobilienpreis kommen unverhandelbare Kosten für die Ablöse von PV-Akkus, Küche, Bäder-, Garten- und Teichausstattung in Höhe von 36.000 €

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Alles ist äußerst praktisch gedacht, sowohl im Haus als auch im Garten (z. B. kurze Wege, Doppelflügeltür auf Veranda, Schiebetür von Küche zu Terrasse, 2. Eingang durch den Keller, diverse Strom- u. Wasseranschlüsse auch im Garten usw.)

Es gibt viel zusätzlichen Stauraum (im Keller, im Speicher, im Dachgiebel über der Garage, im Gartenhaus sowie in einem zusätzlichen Einbauschränk im OG)

Es wurde Wert auf Nachhaltigkeit gelegt (z. B. bei Verwendung von Recycling-Material oder Steinen aus einem Abbruch) sowie auf Artenvielfalt im Garten

Der Garten gewann einen Ehrenpreis beim Wettbewerb "Blühender Landkreis 2016" und machte im Jahr darauf mit beim "Tag der offenen Gartentür"

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen aber doch zentralen Wohngegend (Spielstraße) am Rande von Althegnenberg.

Das Wohngebiet wird ausschließlich befahren von Anliegern.

In ca. 10 Minuten erreicht man zu Fuß den Bahnhof. Von dort ist man mit der Regionalbahn in ca. 20 Minuten sowohl in München Pasing als auch in Augsburg.

Ebenfalls fußläufig erreichbar (ca. 8 Minuten) ist der nahegelegene Supermarkt.

Auf halbem Weg zum Bahnhof liegt die Praxis des Allgemeinmediziners und davor die Bushaltestelle (Richtung S-Bahn Mammendorf, FFB).

Die Distanz zur Bundesstraße 2 beträgt nur wenige 100 Meter.

Die unmittelbare Nähe zum Wald (zu Fuß in ca. zwei Minuten erreichbar) lädt zum Joggen, Radfahren oder zu ausgiebigen Spaziergängen ein und bietet damit einen hohen Erholungswert.

Kindergarten und Grundschule liegen in der Ortschaft, das nächste Gymnasium ist in Mering (ca. 7 km entfernt).

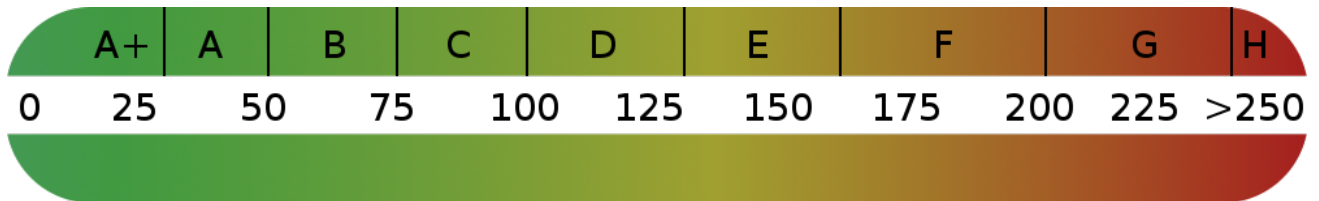
Getankt werden kann direkt in Althegnenberg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingang mit Beet

Exposé - Galerie



Abendstimmung im Winter 1



Abendstimmung im Winter 2

Exposé - Galerie



Freitragender Carport



Windfang

Exposé - Galerie



Blick Richtung Apfelbaum



Fensterblick vom Kochplatz :-)



Sonnendeck, bedacht ;-)

Exposé - Galerie



Blick von der Veranda



Beet an der Terrasse

Exposé - Galerie



Beet am Küchenfenster



Kräutergarten (ohne Kater ;-))

Exposé - Galerie



Terrasse, überdacht



Blick über den Teich

Exposé - Galerie



Küche



nochmal Küche ;-)



Gästebad (Waschplatz)

Exposé - Galerie



Gästebad (Dusche)



Wohnbereich am Abend

Exposé - Galerie



Kaminofen



Blick auf Sitzplatz (klein)

Exposé - Galerie



Blick auf Essbereich (groß)



Treppe ins OG



Waschtisch Bad OG

Exposé - Galerie



Badewanne OG



Gästezimmer/Büro



Gästezimmer/Schlafen

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Garage



Treppe mit Wein

Exposé - Galerie



Frühling 1



Frühling 2

Exposé - Galerie



Wasserfall



Wärmepumpe

Exposé - Galerie

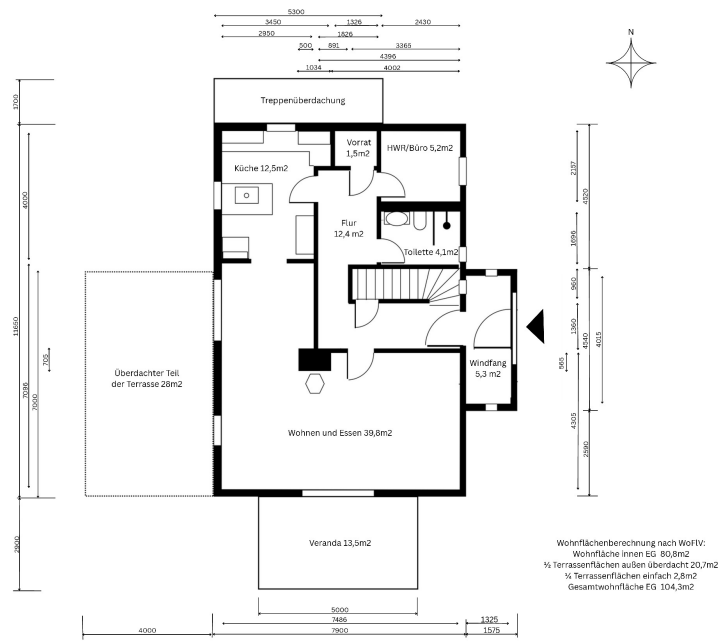


Ehrenurkunde 2016

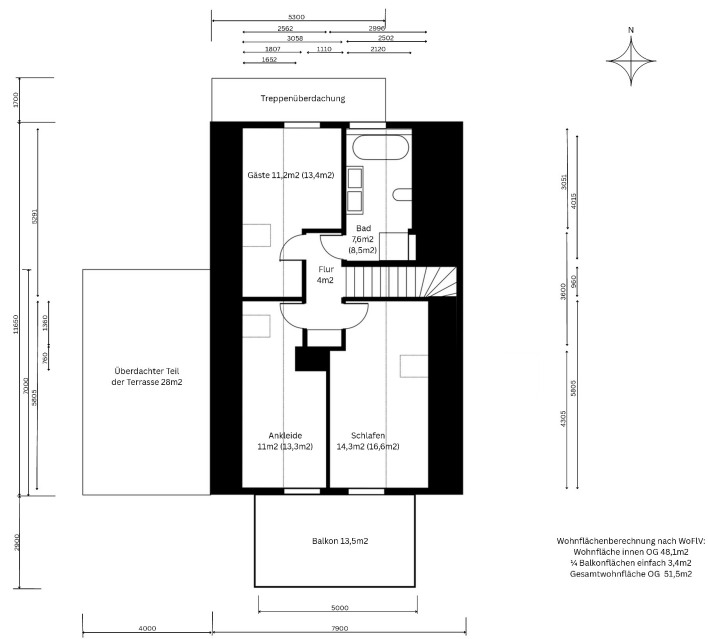


"Tag der offenen Gartentür"

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

