

Exposé

Einfamilienhaus in Kirchseeon

Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und viel Platz für Wohnen und Hobby in toller Lage



Objekt-Nr. OM-433008

Einfamilienhaus

Verkauf: **990.000 €**

Ansprechpartner:
Wolfram Lipp

Doktor-Georg-Hacker-Straße 3
85614 Kirchseeon
Bayern
Deutschland

Baujahr	2008
Grundstücksfläche	411,00 m²
Etagen	2
Zimmer	4,50
Wohnfläche	153,00 m²
Nutzfläche	242,00 m²
Energieträger	Holzpellets

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Garagen	3
Stellplätze	3
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das angebotene Einfamilienhaus ist in 2008 von Schwörer Haus erbaut worden und befindet sich in einem Ensemble aus 13 Häusern am grünen Rand von Kirchseeon.

Durch 153m² Wohnfläche und 242m² Nutzfläche ist viel Raum für Wohnen, Hobby und vieles mehr vorhanden. Ein zusätzliches Zimmer ist durch Umwandlung der Küche im OG oder Auftrennung des großen Zimmers im OG denkbar. Drei Seiten des Hauses sind von Garten umgeben.

Die Wohnräume sind hochwertig ausgestattet. Elektrische Rollläden sorgen für erhöhten Wohnkomfort, Sicherheit und effektiven Sonnenschutz. Eine attraktive Loggia erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet einen geschützten Rückzugsort. Der gepflegte Garten schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie und Erholung. Auch eine Sauna ist im großzügigen Bad im EG eingebaut.

Der geräumige Keller bietet umfangreiche Nutz- und Abstellflächen. Drei Garagen stehen für Fahrzeuge, Fahrräder und zusätzlichen Stauraum zur Verfügung und unterstreichen den außergewöhnlichen Platzkomfort der Immobilie.

Auch energetisch erfüllt das Haus hohe Anforderungen: Der KfW-70-Standard steht für eine sehr gute Energieeffizienz und dauerhaft niedrige Betriebskosten. Die Heizung kombiniert einen Pelletofen im Wohnzimmer mit Solarthermie, Photovoltaik, Sole und Luftwärme. Damit verbindet die Immobilie nachhaltiges, energiesparendes Bauen mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Natürlich ist auch eine E-Auto Ladestation vorhanden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bitte rufen Sie mich bei Fragen oder Besichtigungswunsch gerne an oder schreiben Sie eine Nachricht. Ich freue mich auf Ihre Anfragen.

Bei Bedarf könnten die Küchen (IKEA) im Gebäude bleiben. Wenn kein Bedarf besteht, werden diese natürlich (wie alle sonstigen Gegenstände) entfernt.

Teilweise sind die Bilder mit Einrichtung sind zu präsentationszwecken bearbeitet (Einrichtungsgegenstände hinzugefügt). Das betrifft Wohnzimmer, OG1, Bad EG.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Dr.-Georg-Hacker-Straße in Kirchseeon, einer bevorzugten und ruhigen Wohnlage im oberbayerischen Landkreis Ebersberg. Das Umfeld ist geprägt von ansprechender Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit gepflegten Gärten und bietet ein diskretes, hochwertiges Wohnambiente.

Kirchseeon verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar. Das Gymnasium ist nebenan. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Betriebe sowie vielfältige Dienstleistungsangebote vor Ort.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der S-Bahn-Anschluss Kirchseeon ermöglicht eine direkte und regelmäßige Verbindung in die Münchner Innenstadt. Mit dem Pkw ist der Großraum München über das gut ausgebaute Straßennetz zügig erreichbar, was die Lage insbesondere für Berufspendler attraktiv macht.

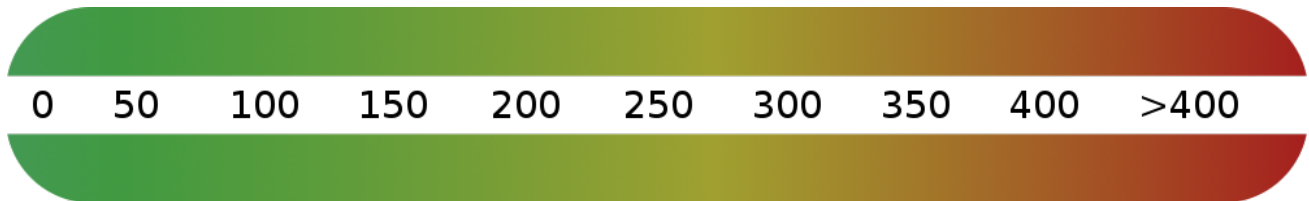
Die Nähe zur Natur stellt einen besonderen Standortvorteil dar. Der Ebersberger Forst sowie weitere Grün- und Erholungsflächen bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten und tragen zu einem hohen Erholungswert der Wohnlage bei.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	22,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer von außen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



1. OG

Exposé - Galerie



Eingang und Garagen



Aufgang

Exposé - Galerie



Zimmer 1 Oben



Bad EG



Sauna Bad EG

Exposé - Galerie



Gästebad EG



Bad OG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche OG



Garten

Exposé - Galerie

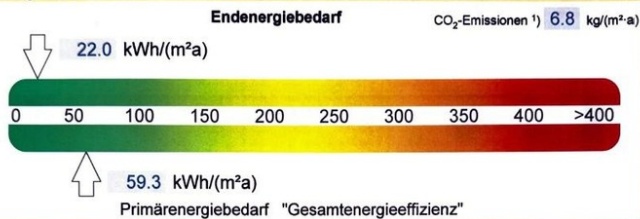
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert	59.3 kWh/(m ² a)
EnEV-Anforderungswert	113.1 kWh/(m ² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_{tr}	0.314 W/(m ² K)
EnEV-Anforderungswert H_{tr}	0.510 W/(m ² K)

Endenergiebedarf „Normverbrauch“

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
Strom-Mix	13.5	6.2	2.2	22.0

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

- ☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft
- Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

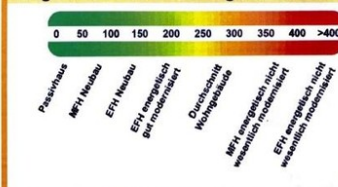
- ☒ Heizung ☒ Warmwasser
- ☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- ☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung
- ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
- ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs-werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}).

¹⁾ freiwillige Angabe

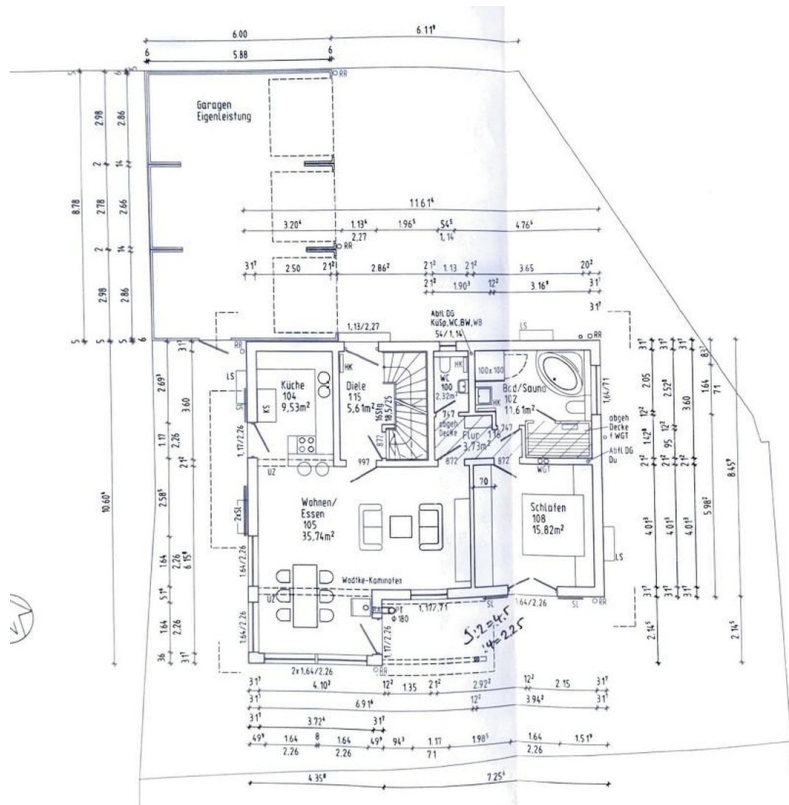
²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

³⁾ ggf. einschließlich Kühlung

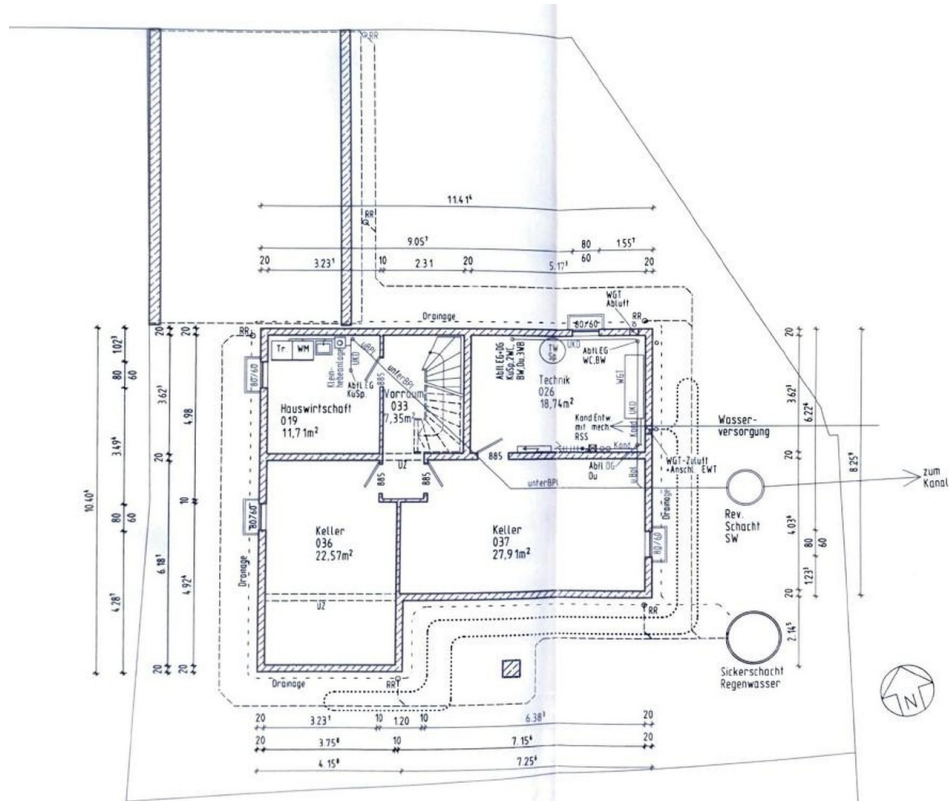
⁴⁾ EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



EG



Keller

Exposé - Grundrisse

