

Exposé

Doppelhaushälfte in Tuntenhausen

**Familienidyll mit Garten in ruhiger, naturnaher
Umgebung ----- RESERVIERT!**



Objekt-Nr. OM-436148

Doppelhaushälfte

Verkauf: **715.000 €**

83104 Tuntenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	427,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	132,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte Doppelhaus aus dem Jahr 2000, bietet ca. 132 qm Wohnfläche mit 5 Zimmer auf drei Etagen sowie einen geräumigen Keller mit viel Platz für die ganze Familie.

Das Herzstück des Hauses ist der modern gestaltete und offene Wohn-Essbereich im EG. Die EBK verfügt über ein großes Gaskochfeld mit Anschluss an die Gasversorgung des Hauses sowie eine Granitstein-Arbeitsplatte. Ein schöner Specksteinofen der Marke Tulikivi beheizt das gesamte EG sorgt für eine gemütliche Atmosphäre im Wohn-Essbereich.

Im 1. OG finden sich drei freundliche Schlaf-/Kinderzimmer mit Blick ins Grüne.

Ein weiteres Highlight bietet das ca. 27qm ausgebaute Dachgeschoß mit Morgensonne sowie einem Balkon mit Bergblick.

Im Jahr 2012 wurde umfassend renoviert: Im EG und 1.OG wurde hochwertiges Eichenparkett verlegt. Die Küche und die Bäder wurden komplett neu gemacht und der Specksteinofen wurde eingebaut.

Der Keller verfügt über einen Waschraum, einen Heizungsraum mit Gasheizung und Warmwasserkessel sowie zwei weitere, frei nutzbare Räume mit viel Stauraum und Gestaltungsmöglichkeit.

Auf dem 427qm großen Grund ist direkt an das Haus anschließend ein großes Doppelcarport für 2 Autos, eine große Einfahrt mit weiteren Stellplatzmöglichkeiten, z.B. Wohnwagen oder Wohnmobil.

Nach Süden grenzt an die Holzterrasse ein liebevoll gestalteter Garten, der viele Möglichkeiten für Spielgeräte oder weitere Bepflanzung bietet.

Ein richtiges Wohlfühlplätzchen befindet sich hinter dem Haus. Hier lässt sich in idyllischer Atmosphäre die Sonne bis zum Untergang in völliger Ruhe genießen.

Das Haus ist nach Absprache beziehbar

Ausstattung

Baujahr 2000, massive Ziegelbauweise

Wohnfläche ca. 132 qm

5 Zimmer

427 qm Grundstück

Voll unterkellert

Heizung: Gas, im ganzen Haus Fußbodenheizung, im Keller Heizkörper

Großes Doppelcarport

Holzterrasse nach Süden, schöner Sitzplatz nach Norden mit Abendsonne

1 Balkon 1.OG Richtung Süden

1 Balkon DG Richtung Osten, Morgensonne

Renovierung 2012: EG und 1.OG hochwertiges Eichen-Parkettböden

Offener Wohn-Essbereich

Einbauküche mit Gasherd

Bäder, 1 Gäste-WC mit Dusche im EG, 1 Familienbad mit Wanne und großer begehbare Dusche im 1.OG

Specksteinofen

Holzfenster von Wolf

Vorbereitung für Solarthermie vorhanden

Sickerschacht in Einfahrt z.B. für Gießwasser

Holzunterstand mit Geräteschuppen

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die DHH befindet sich im Gemeindebereich Tuntenhausen im Ortsteil Beyharting in einer sehr ruhigen und von gutem Nachbarschaftsverhältnis geprägten kleinen Siedlung. Es gibt keinen Durchgangsverkehr, da es sich um eine Ringstraße handelt. Direkt hinter dem Haus befindet sich eine unverbaubare Wiese, der Weg in den nahen Wald ist kurz.

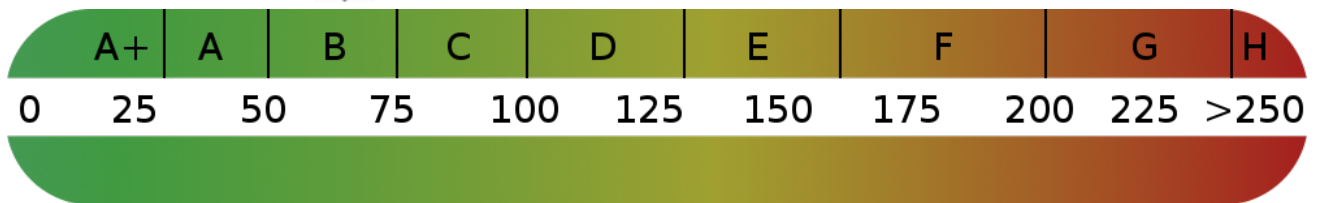
Der Ortsteil befindet sich in verkehrsgünstiger Lage, mit dem Auto ist man in ca. 35 Minuten am Rand von München, in 8 Minuten in Bad Aibling und in ca. 6 Minuten in Ostermünchen am Bahnhof mit Anbindung an das MVV Netz München.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



offener Wohn-Essbereich 1

Exposé - Galerie



offener Wohn-Essbereich 2

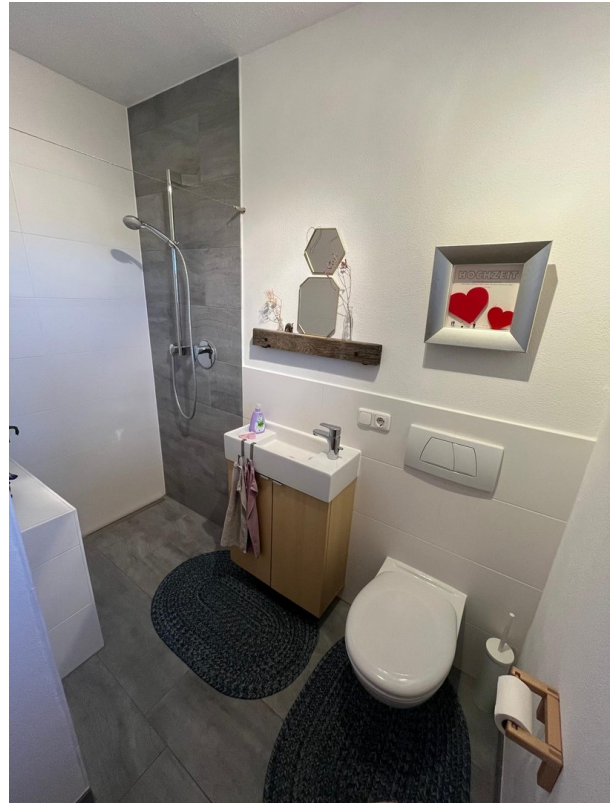


offener Wohn-Essbereich 3

Exposé - Galerie



Flur EG



Bad EG/ Gäste-WC



Schlafzimmer 1- 1.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2- 1.OG



Schlafzimmer 3- 1.OG

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Schlafzimmer 4- DG

Exposé - Galerie

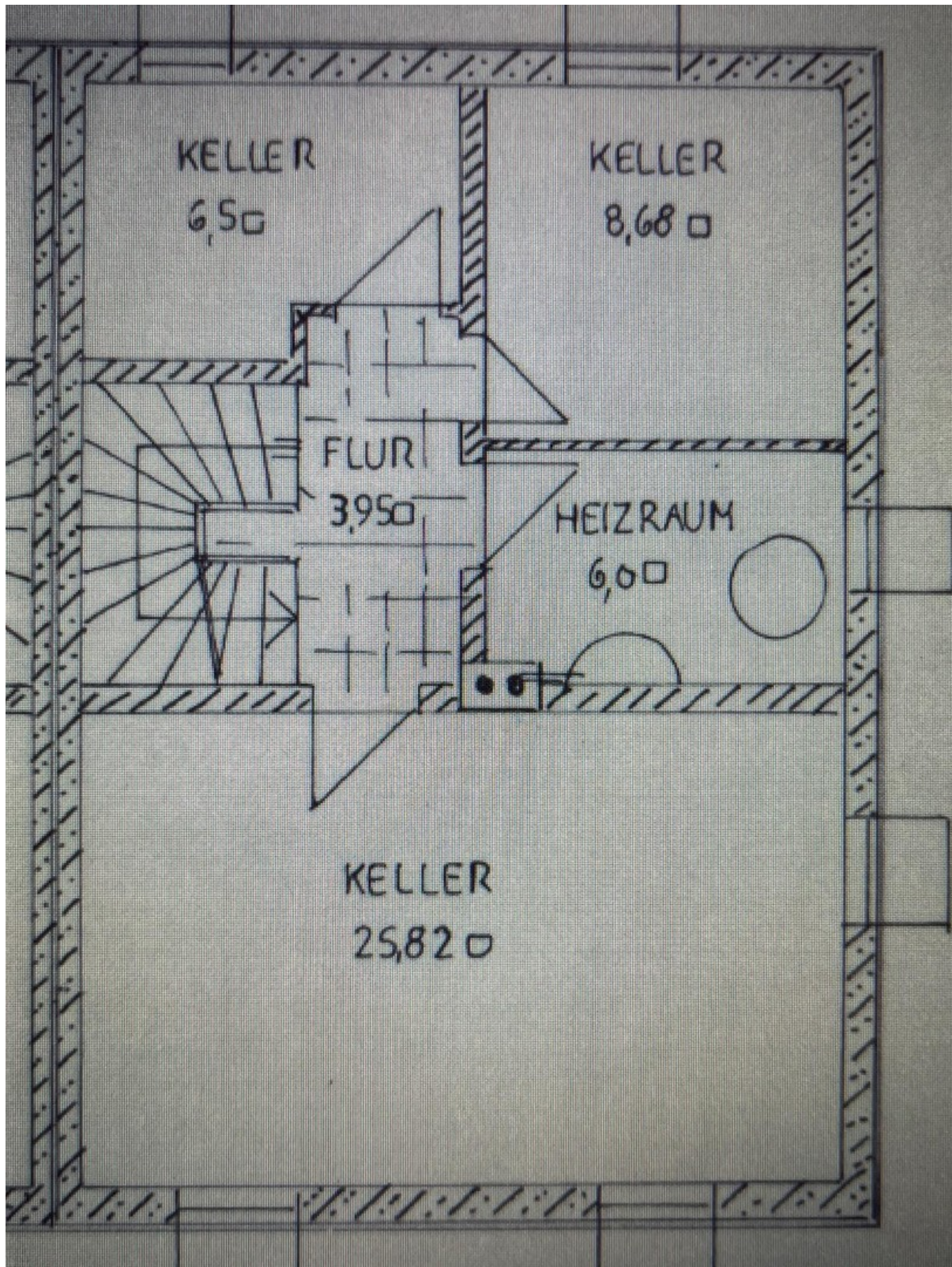


Hausansicht Nord



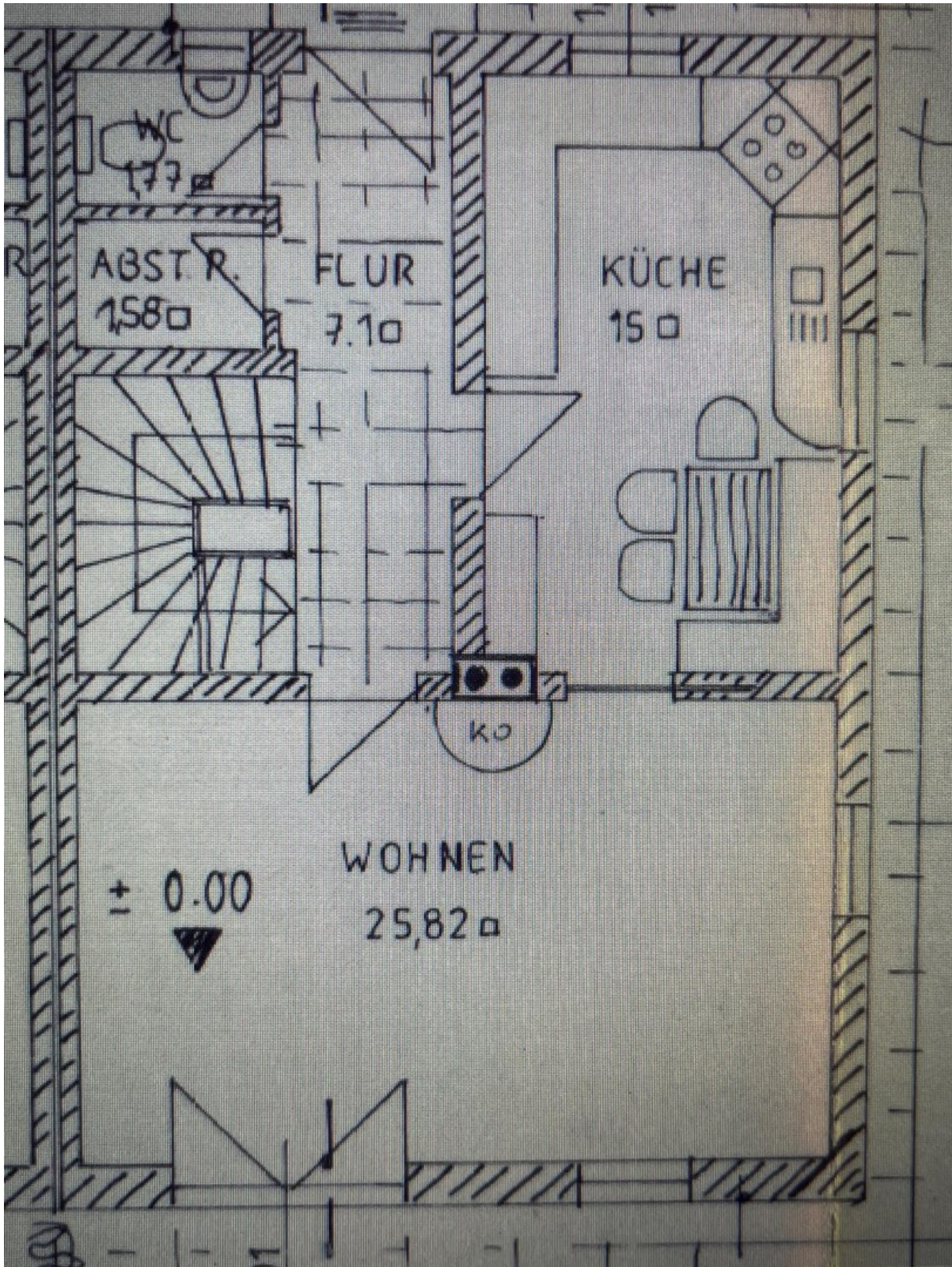
Terrasse Nordseite

Exposé - Grundrisse



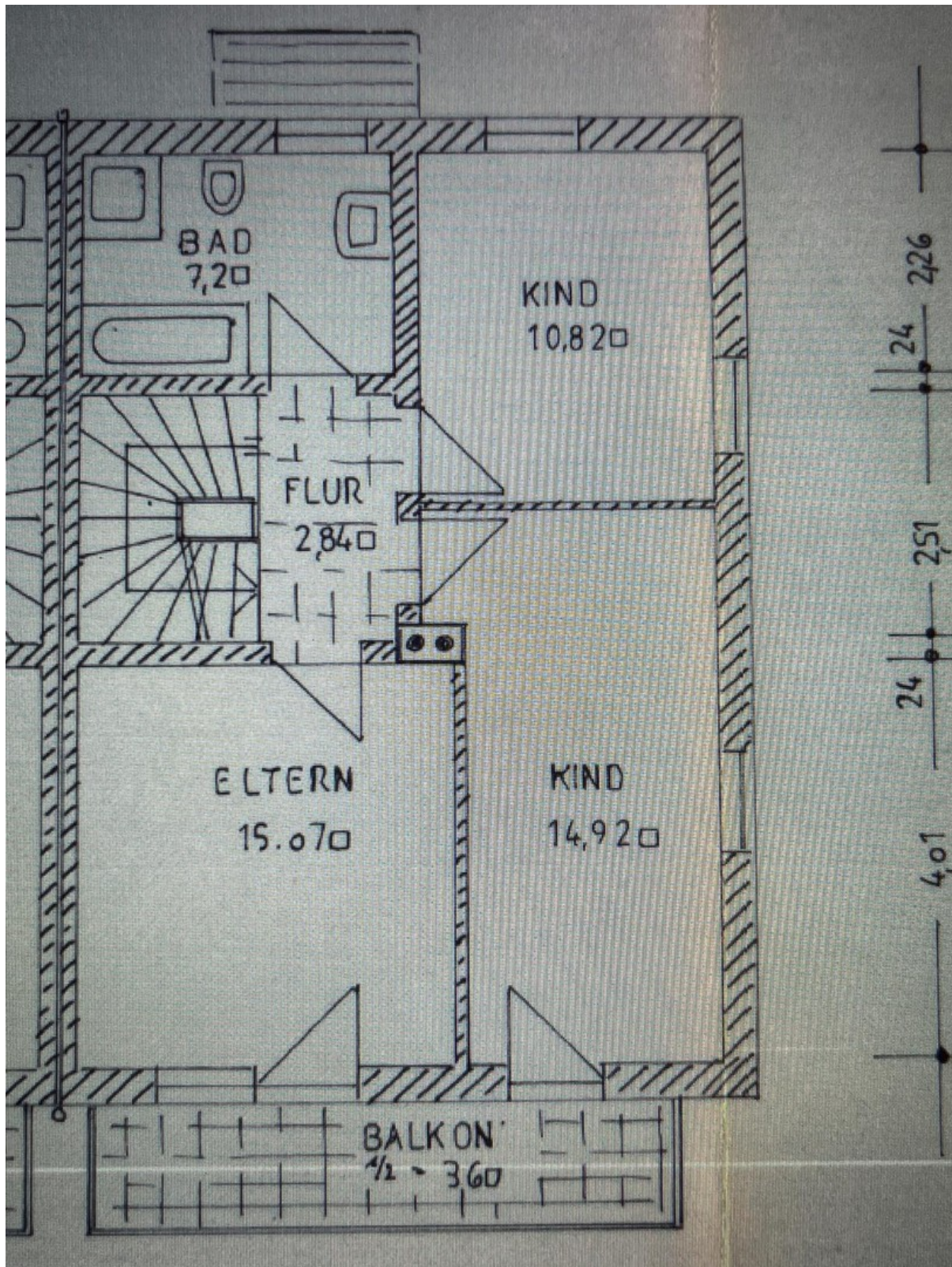
Keller

Exposé - Grundrisse



EG-Grundriss geändert

Exposé - Grundrisse



1. OG