

Exposé

Einfamilienhaus in Burghausen

Von privat: Platz für Familie / Mehrgenerationen – neue Heizung + PV-Anlage



Objekt-Nr. OM-437451

Einfamilienhaus

Verkauf: **859.000 €**

84489 Burghausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	457,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger, verkehrsberuhigter Spielstraße und zentraler Lage der Burghäuser Neustadt steht dieses freistehende, massiv gebaute Wohnhaus von privat zum Verkauf.

Das großzügige Haus, das ab 2022 u.a. technisch modernisiert wurde, eignet sich besonders für Familien, die mehr Platz für Hobby oder Arbeit, flexible Nutzungsmöglichkeiten und voneinander getrennte Wohnbereiche unter einem Dach suchen.

HIGHLIGHTS:

- Drei vollausgestattete Wohnbereiche/Etagen mit eigener Küche, Bad und Terrasse oder Balkon – flexibel nutzbar, auch als Familienhaus mit Kinderzimmern oder mit Studio-Office.

- Weniger Energiekosten als bei vergleichbaren Häusern dieses Baujahres durch Fußbodenheizung, neue Heizungsanlage, große Solaranlage mit 16 kWh Speicher und PV-gestützte Warmwasserbereitung.

- Vollunterkellertes Haus und Garage mit großer Werkstatt und Garagenspeicher: seltene Nutzfläche für Hobby, Handwerk und Lagerung.

Ein ausführliches Exposé mit weiteren Bildern und Informationen senden wir Ihnen gerne per E-Mail zu. Bitte geben Sie dafür Ihre vollständige Adresse an.

GEMEINSAM GEMÜTLICH WOHNEN, ARBEITEN ODER EINFACH VERMIETEN

Mit rund 200 m² Wohnfläche, drei eigenständig nutzbaren Ebenen und separatem Treppenhaus bietet die Immobilie beste Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, das Zusammenleben einer großen Familie oder die Kombination aus Wohnen, Homeoffice und Hobby. Die bestehende Aufteilung ermöglicht verschiedene Lebensmodelle mit drei klar nutzbaren Wohnbereichen mit viel Privatsphäre und gleichzeitig heimelig-familiären Gemeinschaftsgefühl. Auch eine (teilweise) Vermietung ist möglich.

In den schön eingewachsenen, nahezu uneinsehbaren Garten fügen sich harmonisch Süd- und Ostterrasse mit viel Platz für Lounge und Grill ein.

GROSSE NUTZFLÄCHE MIT WERKSTATT UND RIESIGEM KELLER

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich große Nutzfläche: Das Haus und die Doppelgarage sind vollständig unterkellert und bieten zusammen mit dem Speicher über der Doppelgarage viel Platz für Hobby, Handwerk, Lagerung oder projektbezogenes Arbeiten. Wer mehr braucht als reine Wohnfläche, findet hier ein selten verfügbares Raumangebot.

FUSSBODENHEIZUNG, NEUER BRENNWERTKESSEL, GROSSE SOLARANLAGE

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren in wichtigen Bereichen modernisiert und energetisch zukunftsfähig aufgestellt. Ein Pluspunkt des Hauses ist die vorhandene Fußbodenheizung, die für diese Bauzeit nicht selbstverständlich ist und gegenüber vielen vergleichbaren Häusern einen finanziellen Vorteil bietet: Sie kommt mit deutlich niedrigerer Heizwassertemperatur aus als herkömmliche Heizkörper. Das wirkt sich positiv auf die laufenden Heizkosten aus.

Ergänzt wird dies durch einen energiesparenden Buderus-Gasbrennwertkessel aus dem Jahr 2022, eine große Photovoltaikanlage mit 19,55 kWp aus dem Jahr 2023 plus 16-kWh-Speicher mit Notstromfunktion sowie eine PV-gestützte Warmwasserbereitung. Im Sommer kann das Warmwasser damit über den eigenen Solarstrom erwärmt werden. Insgesamt ist das Haus damit energetisch deutlich besser aufgestellt als viele vergleichbare Gebäude dieser Bauzeit.

Eine weitere Zukunftsperspektive bietet das in Burghausen geplante Fernwärmenetz, an das ein Anschluss künftig möglich sein könnte. Damit eröffnet sich auch für Käufer, die ihre Abhängigkeit von fossilen Energieträgern nochmals reduzieren möchten, eine weitere Option.

WOHNFLÄCHEN:

- Erdgeschoss, gut 70 m²: Wohnbereich, Küche, Bad, Schlafzimmer, zwei Terrassen und direkter Zugang in den Garten + überdachter Verbindungsraum/Schmutzschleuse zwischen Garage und Küche/Garten
- Obergeschoss, ca. 75 m²: Wohnbereich, Küche mit Speisekammer, Familienbad, Schlafzimmer, Balkon
- Mansarde, ca. 55 m²: Wohnbereich, Küche, Bad, Schlafzimmer, Balkon

Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Buderus-Gasbrennwertkessel (11/2022)
- Photovoltaik 19,55 kWp (2023) plus 16 kWh Speicher mit Notstromfunktion
- PV-gestützte Warmwasserbereitung (2025)
- Enthärtungsanlage AQON PURE
- Kaminofen im Erdgeschoss (2021)
- Teilweise neue Bodenfliesen und Innentüren im EG (2021)
- Highspeed-Kabelanschluss und Telekom-Hausanschluss
- Option für Fernwärme, Netz geplant 2026/2027

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Lage verbindet Ruhe mit hoher Alltagstauglichkeit. Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße in Burghausen-Neustadt. Viele Ziele des täglichen Lebens sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass das Wohnumfeld gerade für Familien mit Kindern besonders attraktiv ist.

Wer will, kommt hier ohne eigenes Auto aus.

Kindergarten, Apotheke, Post, Bäcker und Einkaufsmöglichkeiten: ca. 5 Minuten zu Fuß

Schulen: ca. 5 bis 10 Minuten zu Fuß

Stadtzentrum: ca. 10 Minuten zu Fuß

Wöhrsee: ca. 15 Minuten zu Fuß

München, zum Beispiel Leuchtenbergring: ca. 1 Stunde mit dem Auto

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Vorteile

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss

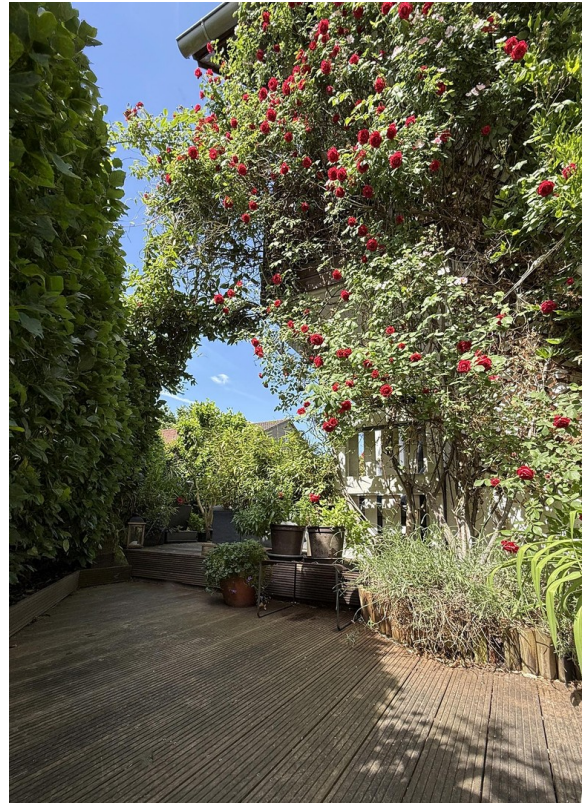


Wohnzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Kaminofen Erdgeschoss



Ostterrasse



Südtterrasse

Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnzimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Obergeschoss



Küche Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Obergeschoss



Wohnzimmer Mansarde

Exposé - Galerie



Küche Mansarde



Schlafzimmer Mansarde

Exposé - Galerie



Bad Mansarde



PV: Wechselrichter und Speicher

Exposé - Galerie

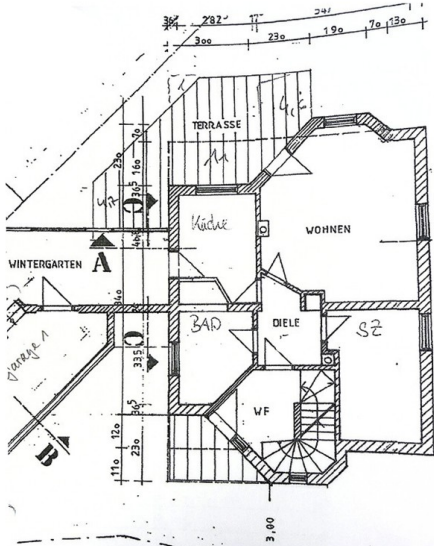


Heizung - PV-Warmwasser

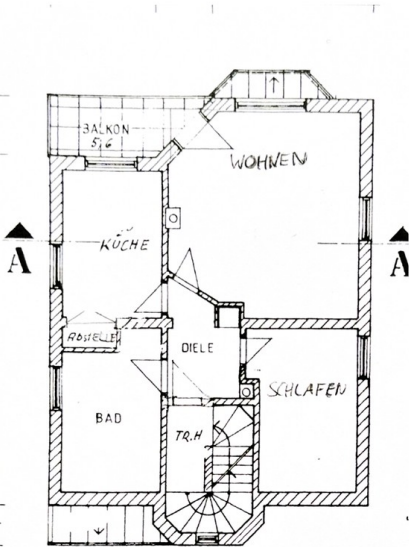
Exposé - Grundrisse

Grundrisse

Erdgeschoss



Obergeschoss



Mansarde

