

Exposé

Einfamilienhaus in Burglengenfeld

**Gepflegtes, helles Einfamilienhaus mit großem Garten –
Anbau, Vollkeller, Carport (2 Stpl.)**



Objekt-Nr. OM-439111

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

93133 Burglengenfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	969,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	160,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger, familienfreundlicher Lage von Burglengenfeld-Wölland verkaufen wir ein freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 160 m² Wohnfläche auf einem großzügigen, 969 m² großen, erschlossenen Grundstück. Der große Garten bietet viel Platz zum Spielen, Gärtnern und Entspannen – mit Terrasse, Balkon und kurzen Wegen ins Grüne.

Das Haus (Baujahr 1972) verfügt über 2 Vollgeschosse, Dachboden und ist voll unterkellert – ideal für Hobbyraum, Werkstatt, Lager und Familienalltag. Ein Carport mit 2 Stellplätzen sowie eine Holzlege direkt daneben sind vorhanden.

Besonders praktisch für Familien: Im Zuge der Erweiterung wurde 2007 ein gedämmter Anbau geschaffen, mit direktem Zugang von der Küche in den Garten – perfekt für den Alltag und das Leben „drinnen & draußen“. Dabei wurde in Küche, Anbau und Esszimmer Echtholzparkett verlegt. Fenster (2-fach verglast) wurden 2004 erneuert, die Haustür 2013 (RC2) ausgetauscht und die Fassade 2018 frisch gestrichen. Im Obergeschoss wurde 2020 in Flur und zwei Zimmern neues Laminat verlegt.

Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung (Bj. 2007); zusätzlich sorgt ein Kachelofen (Grundofen) im Wohnzimmer für behagliche Wärme und kann im Erdgeschoss bei Nutzung einen großen Teil der Heizleistung übernehmen. Ein zentraler FI-Schutzschalter ist vorhanden.

Energieausweis: Bedarfsausweis, Effizienzklasse F, 176 kWh/(m²·a).

Hinweis: Im Obergeschoss ist an 2 von 6 Zapfstellen aktuell die Kaltwasserfunktion eingeschränkt (Warmwasser vorhanden).

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Nachricht mit Angaben zur Finanzierung/Bonität (z. B. Bankbestätigung).

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	176,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Nordosten, Vorgarten

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Einfahrt, Carport, Anbau



Esszimmer, Blick auf Anbau

Exposé - Galerie



großes, helles Wohnzimmer



Einbauküche

Exposé - Galerie



Waschkeller



Bad OG

Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer



Kinderzimmer Westen

Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse



Blick auf Terrasse, Carport

Exposé - Galerie



Windfang EG



Flur OG



Vorgarten, Osten

Exposé - Galerie



Vorgarten



Vorgarten

Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse v. Süden



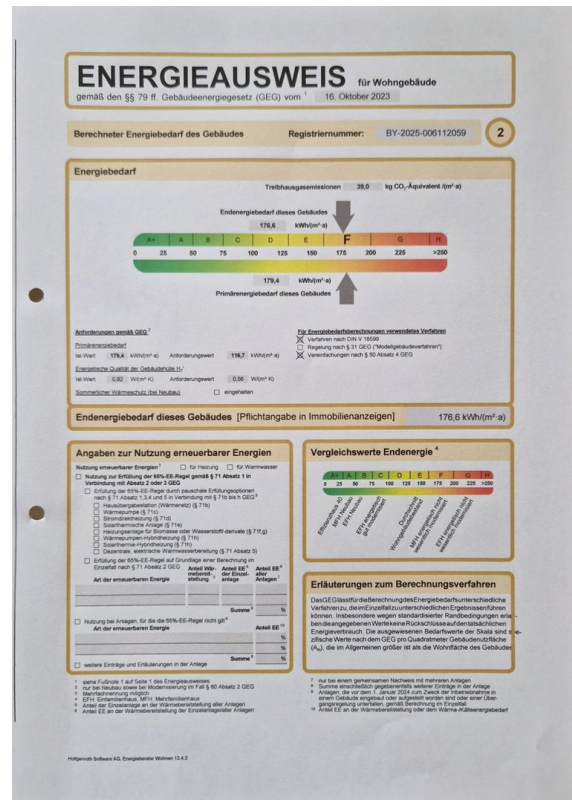
Exposé - Galerie



Terrasschen vor Küche



Haustüre



Energiebedarfsausweis