

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Jetzendorf

### Ein besonderes Haus für Generationen



Objekt-Nr. OM-444674

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **930.000 €**

85305 Jetzendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Energieträger	Holzpellets
Grundstücksfläche	830,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein besonderes Haus mit vielen Möglichkeiten. Große Räume und schöne Ausblicke schaffen ein besonderes Ambiente. Viele handwerklich wertvolle Details aus Massivholz lassen sich sehr gut mit modernen Möbeln kombinieren und ergeben eine Wohlfühlatmosphäre. Der westliche Teil wurde 1960 erbaut, der östliche 1983, zu dieser Zeit wurden auch Fenster, Wasserleitungen, Heizleitungen und Heizkörper auch im Altbau eingebaut, ebenso wurde die Dachschalung und die Isolierung bis Oberkante OG eingebaut. Derzeit gehen beiden Wohnungen ineinander über, eine Trennung ist möglich. In Keller und Speicher bestehen große Erweiterungsmöglichkeiten. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und sofort beziehbar. Einige Verbesserungen sind zeitnah durchzuführen, Renovierung der Läden und streichen der Fenster, Dachgaubenfenster und Verblendungen sollten getauscht und die Isolierung im Dachbodenbereich ergänzt werden. Die Nutzung für mehrere Generationen, eine teilweise Gewerbenutzung, eine Wohngemeinschaft, hier ist vieles denkbar...

## Ausstattung

Beide Bäder verfügen über Eckbadewannen, im weißen Bad sind Wanne und Doppelwaschtisch von Designer Luigi Colani, Dusche vorhanden.

Wohnküche aus Zirbenholz (Schreinerarbeit), massive Eichenholztreppe (Schreinerarbeit), doppelflügelige Haustüre in Eiche (Schreinerarbeit) Innentüren Eiche hell furniert, Fenster aus Kiefernholz, doppelisoliertverglast. Küche, Bäder und Flure teils mit Fußbodenheizung, auch im Altbau. Einer der beiden Kachelöfen ist als Grundofen ausgeführt. Die Heizung wurde 2011 erneuert und wird mit Pellets betrieben, ein Solarpanel sorgt für warmes Wasser im Sommer. Das Haus ist optimal nach Süden ausgerichtet.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Auf Wunsch können weitere Teile des großen Grundstückes erworben werden, sofort oder später, nach individueller Vereinbarung.

Teile der Möblierung können ebenso auf Wunsch übernommen werden.

## Lage

Im Ort finden Sie zwei Kindergärten, eine Grundschule, eine große Arztpraxis, eine Apotheke und Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein reges Vereinsleben mit sehr erfolgreichem Turnverein und 2 Gaststätten.

Der Ort ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, die nächste S-Bahn-Station in Petershausen ist mit Bussen und mit dem Fahrrad gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Westansicht/Altbau

# Exposé - Galerie



1. OG Gaube



Bad mit Wanne von Luigi Colani

# Exposé - Galerie



Zirbenstube



OG Altbau

# Exposé - Galerie



Westseite



Blick von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer





# Exposé - Grundrisse

