

# Exposé

## Einfamilienhaus in Petershausen

### Traumhaftes Einfamilien-Architektenhaus mit riesiger Terrasse und großem Garten



Objekt-Nr. OM-446545

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.050.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Jung

85238 Petershausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.076,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	176,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Wohnhaus vereint architektonische Klarheit mit großzügigem Wohnkomfort. Errichtet im Jahr 1991, stehen Offenheit, weitläufige Fensterflächen, Nachhaltigkeit und eine ökologische Bauweise im Mittelpunkt dieser traumhaften Immobilie.

Das großzügige und sehr gepflegte Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Etagen mit insgesamt 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch eine moderne, gehobene Ausstattung. Highlight des Hauses ist der in die Dachfläche integrierte Wintergarten, der eine einmalige, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre erzeugt. Mit schönem Parkett, Massivholzdielen und neutralen Fliesen ausgestattet, bietet das Haus jeglichen Komfort: eine große Einbauküche, Fußbodenheizung (teilweise), Kaminofen, Holzfenster, eine umlaufende große Holzterrasse mit Zugang zum Garten.

Auf der ersten Ebene des Hauses befindet sich der Wohn/Essbereich sowie zwei weitere Arbeits- oder Kinderzimmer. Der offene, dachhohe in den Wintergarten integrierte Essbereich ist mit einem sehr hochwertigen Eichenparkett ausgestattet und schließt direkt an die offene und exklusive Küche an. Die Küche wurde neu gestaltet und sehr hochwertig ausgestattet. An den Essbereich schließt sich das großzügige Wohnzimmer an, über welches man direkt auf die wunderschöne L-förmige Holzterrasse gelangt. Auf dieser Ebene befinden sich zwei weitere Zimmer mit Echtholz-Eiche-Stäbchen-Parkett, das Gäste-WC sowie eine Speisekammer.

Der Zugang zur zweiten Ebene erfolgt über eine gerade Holzterrasse und führt zuerst auf die lichtdurchflutete Galerie – von hier aus kann die ganze Großzügigkeit des Anwesens in vollen Zügen genossen werden. Auf dieser Ebene befindet sich das Schlafzimmer, ein weiteres Arbeits- oder Kinderzimmer, eine Ankleide sowie das erst kürzlich teil-renovierte moderne Bad mit großzügiger Ergoform-Badewanne.

Im Untergeschoss befindet sich eine ca. 31 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung, welche auch über einen separaten Zugang erreicht werden kann. Ein eigenes Bad sowie Anschlüsse für eine Küche ermöglichen ein völlig autarkes Ausgestalten der Wohnung.

Nachhaltigkeit spielt bei diesem Gebäude eine große Rolle: somit wurden fast ausschließlich ökologische Baumaterialien verwendet (lediglich die Bodenplatte wurde aus Beton gegossen), eine Solaranlage sorgt für Warmwasser und eine Zisterne liefert Wasser für WC und Garten. Die Haustechnik umfasst eine auf Öl basierende Heizung, welche mit Unterstützung eines bereits genehmigten Förderantrages auf Wärmepumpe umgestellt werden kann.

Das Grundstück hat eine Fläche von 1.076 m<sup>2</sup> und besticht durch seine Großzügigkeit. Der natürlich eingewachsene Garten ist das reinste Paradies zum Relaxen und Wohlfühlen. Alter Baumbestand sorgt für eine unvergleichliche Atmosphäre. Eine große Doppelgarage mit vorgelagerten Stellplätzen rundet das Anwesen ab.

Weitere Informationen zu: Objekt, Lage, Grundriss und Ausstattung können Sie dem Exposé entnehmen. Kontaktieren Sie uns dazu gerne telefonisch +49 175 29 66 409 oder schreiben Sie uns eine Nachricht.

## Ausstattung

Ausstattung & Details:

- Individuelles Architektenhaus im Stile eines Bauernhauses
- ökologische Bauweise
- Integrierter Wintergarten im dachhohen Essbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Premium-Elektrogeräten
- Kaminofen im Wohnbereich
- Markise für Wintergarten
- Einbauschränk im Flur im Erdgeschoss

- Einbauschränk im Schlafzimmer
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Große L-förmige Holzterrasse in Ost- bis Südausrichtung
- Solaranlage für Warmwasser
- Zisterne mit riesigem Fassungsvermögen
- Doppelgarage
- Geräteschuppen
- Einliegerwohnung
- Kellerräume mit Tageslichtfenstern
- Großes Grundstück mit fantastischem Garten

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Petershausen/Sollern liegt im Norden von München und adressiert die Einzugsbereiche München, Flughafen und Ingolstadt. Der Bahnhof mit S-Bahn- und Regionalbahnanschluss ist ca. 2,5km entfernt und ermöglicht die rasche Anbindung an München (20 Min.) oder Ingolstadt (30 Min.). Das Anwesen liegt direkt an einer Bushaltestelle mit Anschluß an die S-Bahn sowie weiteren regionalen Zielen. Petershausen selbst bietet alle Möglichkeiten des urbanen Lebens im ländlichen Raum: Kindergarten, Kita, Hort, Schule, Apotheke, Lebensmittel, Gastronomie, Vereine und vieles mehr.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Zufahrt zum Anwesen

# Exposé - Galerie



Südseite – Licht & Sonne pur



Süd/West-Seite mit Vorgarten

# Exposé - Galerie



N/O-Seite - Start mit Sonne



O-Seite - geschützte Oase

# Exposé - Galerie



Terrasse – ganztags Sonne



Terrasse – Entspannung pur

# Exposé - Galerie



Eingang – Herzlich willkommen



Essbereich – offen & hell

# Exposé - Galerie



Essen wie unter freiem Himmel



Wohnb. - großzügig & gemütlich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kaminofen



Arbeits-/Gäste-/Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Gäste-/Kinderzimmer 2



Küche - Hochwertig & modern

# Exposé - Galerie



Galerie - offen & hell



Galerie -wie draußen, nur drin

# Exposé - Galerie



Galerie - Raumhöhe von 7m



Bad - schön & funktional

# Exposé - Galerie



Schlafz. mit Einbauschränken



Arbeits-/Gäste-/Kinderzimmer 3