

# Exposé

## Einfamilienhaus in Arnstein

### Charmantes Einfamilienhaus mit Wohlfühlcharakter in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-451098**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Mayer

97450 Arnstein  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1999                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 648,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 2                 |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 173,68 m <sup>2</sup> | Garagen      | 2                 |
| Nutzfläche        | 250,64 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein gemütliches Zuhause für Ihre Familie, in dem Sie sofort einziehen können?

Dieses im Jahr 1999 erbaute, charmante Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet es ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelles Arbeiten und Leben unter einem Dach.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon bildet das Herzstück des Hauses und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die große Terrasse, zwei Balkone sowie der gepflegte, sonnige Garten schaffen zusätzliche Freiräume für gemütliche Stunden, gesellige Feiern oder einfach zum Abschalten im Grünen.

## Ausstattung

Die gehobene Ausstattung des Hauses umfasst unter anderem eine hochwertige bzw. neuwertige Einbauküche, zwei modern ausgestattete Badezimmer, ein ausgebauter Untergeschoss sowie einen ausbaufähigen Dachboden mit zusätzlichem Potenzial.

Dieses Haus vereint Wohnkomfort, Lagequalität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die ein Zuhause mit Charme und Perspektive suchen.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend am Stadtrand von Arnstein in erstklassiger Südhangle und bietet einen herrlichen Ausblick.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ein nahegelegener Naturbadesee sorgt darüber hinaus für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 80,21 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | C                 |



## Exposé - Galerie



Ansicht v. Nord-Ost

# Exposé - Galerie



EG-Flur m. Eßecke



EG-Gäste-WC

# Exposé - Galerie



EG-Schlafzimmer 1



EG-Büro

# Exposé - Galerie



EG-Küche



EG-Küche

# Exposé - Galerie



EG-Küche-Quooker CUBE



EG-Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG-Wohnzimmer



EG-Bad 1



EG-Balkon

# Exposé - Galerie



UG-Heizungsraum



UG-Waschküche

# Exposé - Galerie



UG-Schlafzimmer 2



UG-Bad 2

# Exposé - Galerie



UG-Wohnraum



Aussicht nach Südwest

# Exposé - Galerie



Dachboden 1



Dachboden 2

# Exposé - Galerie



Gartenimpressionen

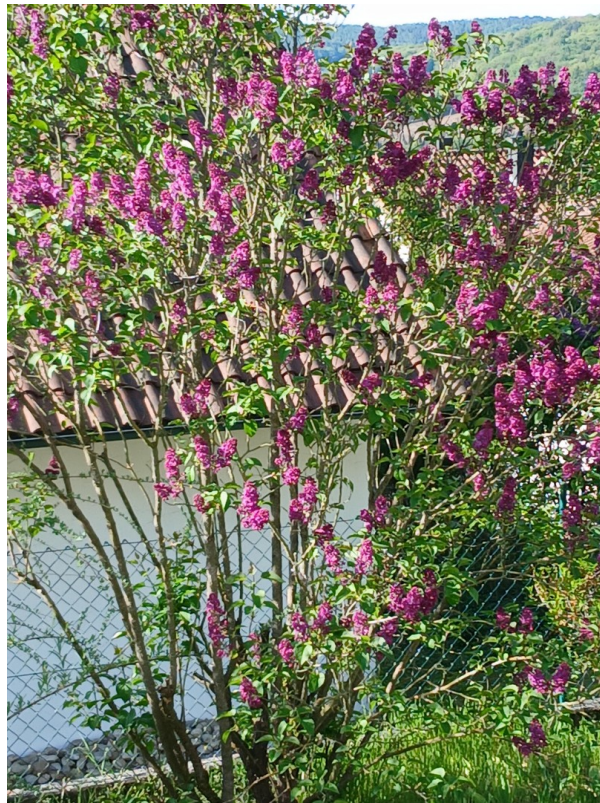


Gartenimpressionen

# Exposé - Galerie



Gartenimpressionen



Gartenimpressionen