

Exposé

Einfamilienhaus in Wilhelmsdorf

Freistehendes Wohlfühlhaus in Holzständerbauweise mit großer Scheune und Traumgarten



Objekt-Nr. OM-452190

Einfamilienhaus

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:
Klaus Fleischmann

91489 Wilhelmsdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	900,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	100,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus bietet alles, was das Herz begehrt: viel Platz, moderne Technik, einen herrlichen Garten in uneinsehbarer Insellage. Ideale Voraussetzungen für ein ungestörtes und selbstbestimmtes Leben .

Die Fläche des Grundstückes beträgt 900 qm .

Das ganze Anwesen rundet eine 160 qm große Maschinenhalle ab die vielseitig verwendbar ist . Denkbar ist die Halle als Stellfläche für ein Wohnmobil oder Wohnwagen oder als Werkstatt und vieles andere mehr .

Zum Verkauf steht ein Holzhaus in Holzständerbauweise und Lärchenschalung mit ca 164 qm Wohn- und Nutzfläche . Sehr gut isoliert worauf der Energieausweis mit Energieeffizienzklasse A hinweist . Im Erdgeschoss offenes Wohnen mit großer Küche Ess- und Wohnbereich . Wohnliche Diele mit Gäste-WC und begehbarer Garderobe vervollständigen das Erdgeschoss.

Im ersten Stock erwartet Sie die Galerie für ein großzügiges Raumgefühl . Ein großes Badezimmer in exklusiver Ausführung ein Kinderzimmer und ein großes Schlafzimmer rundet das Stockwerk ab.

Die Gasbrennwerttherme befindet sich im Dachboden der auch noch Stauraum bietet .

Der Keller ist in Wohnraumqualität ausgebaut .Alle Kellerräume sind an die Heizanlage angebunden .

Der größte Raum mit 27.5 qm ist mit Eichenparkett ausgestattet .

Alle Kellerräume sind durch große Fenster lichtdurchflutet .

Ein separater Eingang für das Kellergeschoß ist vorhanden .

Ein Duschbad mit WC und Waschbecken ist auch vorhanden.

Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken , Waschmaschine und Schuhschränken vervollständigen das Kellergeschoß.

Als Extras lassen sich im Wohnbereich ein Kaminofen ,eine große Glasschiebetür aufzählen .

Eine große Terasse in Süd- und West Ausrichtung laden zum Aufenthalt im Freien ein . Zu erwähnen ist noch eine Überdachte Außenküche ein Gerätehaus für den Nutzgarten und ein Gewächshaus .

Als Beschattung dient eine 7m lange Markilux Markise die elektrisch aus- und eingefahren wird.

Der Garten selbst ist zum einen Teil als Erholungsfläche und zum anderen Teil als Nutzgarten angelegt .

Das Haus ist in einem wirklich gepflegtem Zustand , einziehen und sich wohlfühlen , kein Blender.

Ausstattung

Im ganzen Haus , Badezimmer und Gäste WC sind nur sehr wertige und zeitlose Fliesen verbaut .

Die große Einbauküche von Plana Küchen mit geflammter Granit Arbeitsflächen , allen Elektrogeräten einer Kochinsel mit Gutman Dunstabzug ist Bestandteil des Hausverkaufes . Die Hausfassade , Terasse sowie die Aussenküche als auch das Gartenhaus sind aus Lärchenholz unbehandelt langlebig und ökologisch . Auch der Gartenzaun ist aus dem gleichen Holz gefertigt .

Hervorzuheben ist die Glasschiebetür die den Wohnraum zur Diele abtrennt . Das Badezimmer im 1. Stock ist auch gehobener Ausführung .

Die Tore an der Maschinenhalle sind neu und auch passend zum Haus aus Lärche . Alles sehr langlebig ausgelegt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Der Keller ist in Wohnraumqualität ausgebaut mit einer Deckenhöhe von 214 cm .

Der größte Raum ist mit Eichenparkett ausgestattet und bietet sich als Wohn- und Schlafzimmer an .

Der Hauswirtschaftsraum kann auch als Kleinküche benutzt werden . Ein Duschbad rundet das ganze ab .

Im Garten ist eine Regenwasser Anlage installiert die über die Aussenküche und das Gartenhaus gespeißt wird , insgesamt 4000 Liter .

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Grundstück liegt in einer Insellage am Rand eines Dorfes . Im Sommer uneinsehbar und geschützt .

Die Halle oben als Scheune bezeichnet ist eine Maschinenhalle mit stabilen Fundament und Bodenplatte und könnte bebaut werden .

Das Kellergeschoß ist in den Hang gebaut und hat aus diesem Grund große helle Fenster die den Wohnraumcharakter unterstützen .

Ein seperater Eingang ist auch vorhanden.

Die Tore der Halle sowie die Terrasse sind in den letzten beiden Jahren erneuert worden .

Lage

Das EFH befindet sich in einer ruhigen Wohngegend - ideal für Familien. Kindertagesstätte, Grund- Haupt- und Mittelschule, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheke und Ärzte sind in komfortabler

Nähe.

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	41,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-:



Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Energieerzeugung - Heizung und Warmwasser			
Jahr	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]
2024	Flüssiggas	1,10	22007
2024	Stückholz	0,20	18608

in Anlage

