

Exposé

Einfamilienhaus in Grosskarolinenfeld

6 Zimmer Einfamilienhaus vom Architekten Rechl mit 1862qm grossem (Bau-) Grundstück



Objekt-Nr. OM-456388

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.590.000 €**

Ansprechpartner:
Egbert Krupp

83109 Grosskarolinenfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.862,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	170,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	120,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN!

Das Haus wurde vom bekannten Architekten Rechl 1990 im Stil eines traditionellen Bauernhauses gebaut.

Das Erdgeschoss bietet eine einladende Diele mit Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum, eine großzügige Wohnküche mit Kachelofen und Ecksitzgruppe sowie einen angrenzenden Wohnbereich mit Kaminofenanschluss.

Im Obergeschoss: vier Zimmer und zwei Bäder,

Balkonzugang von drei Zimmern und vom Flur.

Das Haus ist voll unterkellert (inkl. beheizbarem Raum).

Es verfügt über Carport für zwei Fahrzeuge, Garage und drei Stellplätze.

Das parkähnliche Grundstück mit unverbaubarem Westblick in die Natur umfasst ca. 1862 m² und hat u.a. eine Holzterrasse am ca. 60 m² großen bis 3,5m tiefen Naturbadeteich, einen überdachten Freisitz mit Kamin, mehrere Terrassen und sonnige Liegebereiche.

Viele Obstbäume, Beerensträucher, Rosen, Stauden, Flieder, Magnolien und japanische Ahorne – ein Paradies für Natur- und Gartenliebhaber.

Ausstattung

Cottaböden,

breite Holzdielen,

Laminat,

Fliesen,

Niedertemperaturölheizung von 1990,

Warmwasserwärmepumpe,

Kachelofen in der Küche,

Kaminofenanschluss im WZ,

2-fach Thermopenverglasung,

Einbauküche,

Erkersitzgruppe mit Massivholztisch,

Hauswirtschaftsraum,

Gästetoilette,

2 Badezimmer

Die Fotos ohne Inneneinrichtung zeigen das Haus vor unserem Einzug.

Anmerkungen zu den Zeichnungen

Im EG ist im Westen eine durchgehende Garage, die als Werkstatt und Abstellraum genutzt wurde, die Heizung und die 5.000l Öltanks sind im Keller.

Im OG ist der westliche Abstellraum über der Garage innen mit dem Schlafzimmer verbunden.

Im nördlichen Teil ist ein Duschbad eingebaut.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ein Objekt mit Zukunftspotenzial

Die Wohnflächenberechnung geht von einer Geschossfläche von 2x 8,5m x 10,76m (EG+OG) plus 8,5m x 3,44m im OG gleich 213qm x 0,8 gleich 170,4qm aus.

Balkon, Terrassen und beheizter Kellerraum sind nicht berechnet.

Nutzungsvarianten

Luxuriöses Familiendomizil:

Mit großzügigem Platzangebot, weitläufigem Garten und Naturbadeteich ein ideales Zuhause für Familien mit hohen Ansprüchen.

Arbeiten & Wohnen unter einem Dach:

Durch die Größe des Grundstücks und die Bebaubarkeit ist beispielsweise ein Atelier- oder Büroanbau problemlos denkbar – perfekt für Freiberufler oder Unternehmer.

Jetzt schon ist ein Teil des OG gut als Büro und Arbeitsfläche nutzbar.

Zusätzliches Baupotenzial:

Auf dem Grundstück kann direkt ein zweites, größeres Wohnhaus errichtet werden.

Neubebauung nach §34 BauGB:

Auch eine komplette Neubebauung (EG, OG, DG) mit einem Mehrfamilienhaus ist möglich.

So eröffnet dieses Anwesen eine beeindruckende Bandbreite an Möglichkeiten – von der privaten Wohlfühloase über das Mehrgenerationen- oder Unternehmerhaus bis hin zu einem attraktiven Neubauprojekt.

Die verschiedenen Aus- und Anbaumöglichkeiten bzw. die Neubebauung des Grundstückes müssen mit den entsprechenden Behörden individuell abgeklärt werden.

Lage

Großkarolinenfeld ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim.

Es bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten (3 Supermärkte davon 1 Bio, 3 Bäckereien, Metzgerei...), verschiedenen Ärzten, Apotheke und Kindergärten, davon 1 Waldkindergarten, und Schulen sowie vielen Handwerkerbetrieben im Ort.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die Nähe zur Autobahn A8 (10 Minuten), zur Bahn (stündlich in 28 Minuten nach München) und Bundesstraßen hervorragend.

Die umliegende Natur lädt zu Freizeitaktivitäten wie Radfahren und Wandern ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Haus Ostseite

Exposé - Galerie



Luftaufnahme von Westen



Haus Südseite

Exposé - Galerie



Terrasse / Badeteich



Haus Strassen-/Ostseite

Exposé - Galerie



Haus Strassen/Ostseite aktuell



Haus Nordostseite mit Einfahrt

Exposé - Galerie



Ost- / Strassenansicht



Südseite

Exposé - Galerie



Haus / Badeteich von Westen



Haus Nordostseite mit Einfahrt

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Sitzgruppe / Kachelofen Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



grosses Badezimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Diele / Treppenaufgang



Diele / offener Dachstuhl 1.OG

Exposé - Galerie



Garten Herbst



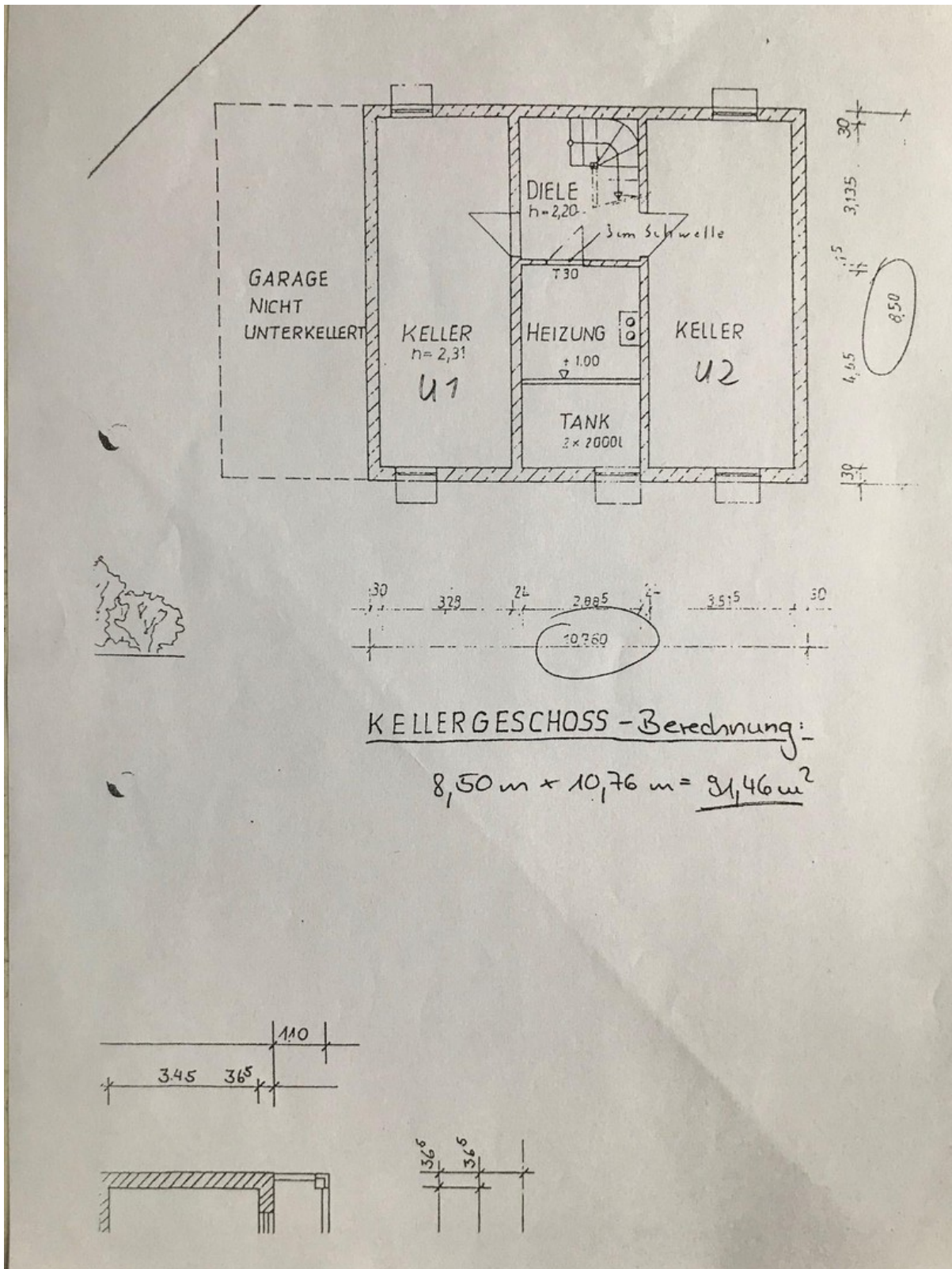
Badeteich

Exposé - Galerie



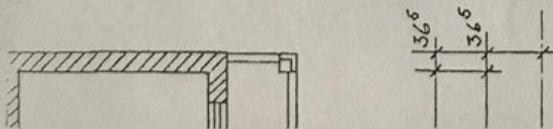
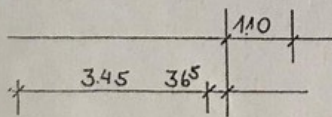
Blüten

Exposé - Grundrisse

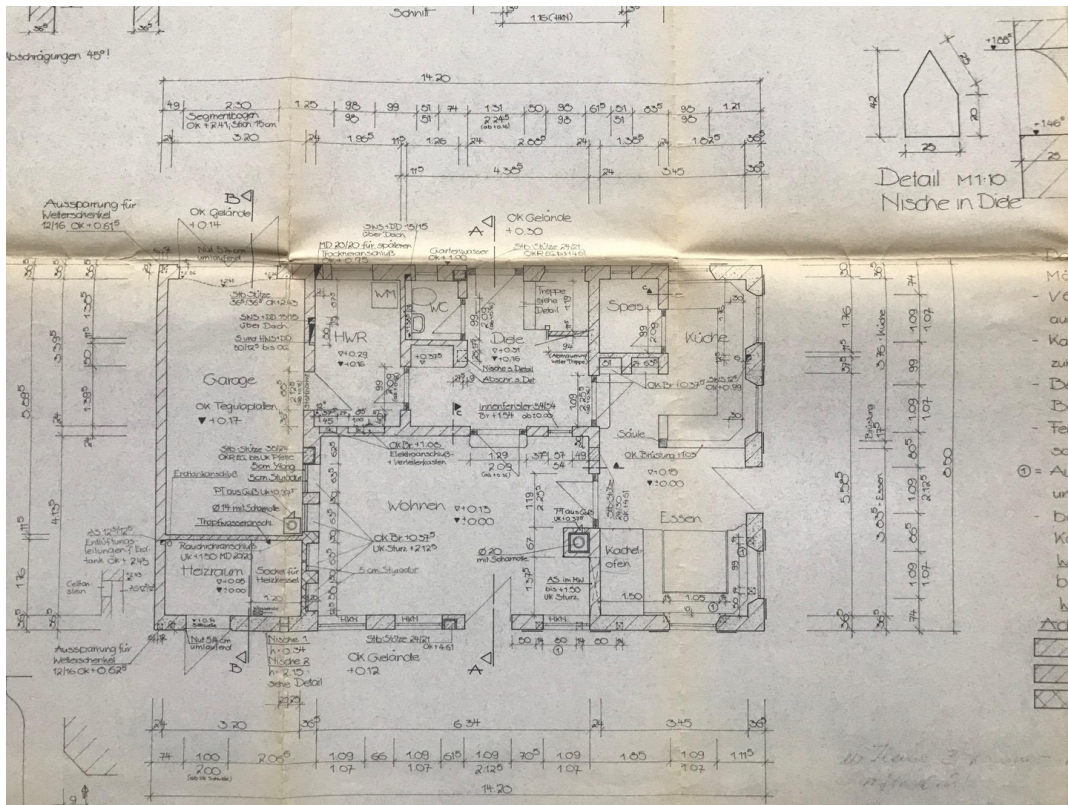


KELLERGESCHOSS - Berechnung:

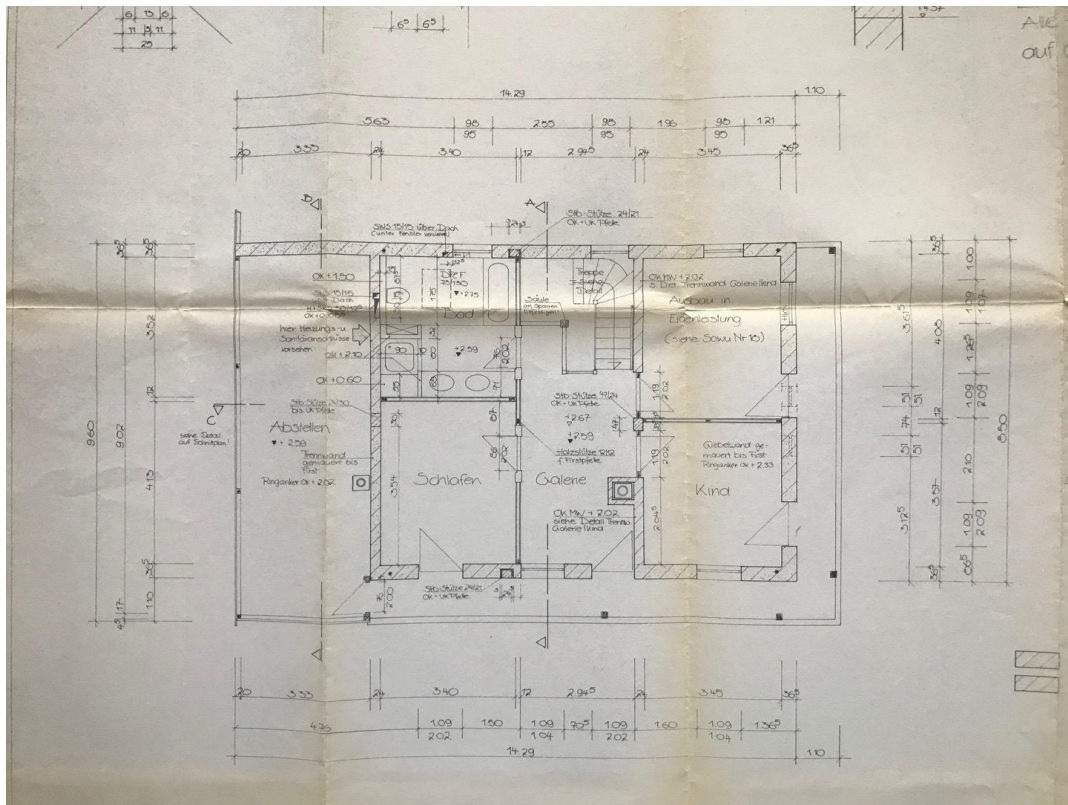
$$8,50 \text{ m} \times 10,76 \text{ m} = \underline{91,46 \text{ m}^2}$$



Exposé - Grundrisse



EG - Die Heizung ist im Keller



OG-Abstellraum - SZ verbunden