

Exposé

Zweifamilienhaus in Huglfing

Einfamilienhaus mit 1078m² Grund und teilgewerblicher Nutzungsmöglichkeit in Huglfing



Objekt-Nr. OM-457781

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:
Achim von der Osten

82386 Huglfing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.078,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	202,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Ein- bis Zweifamilienhaus wurde 1962 erbaut und 1992 grundlegend erneuert und mit einem Kreuzgiebel erweitert. Das Erdgeschoß wurde um einen hellen, wintergartenähnlichen Essbereich erweitert und ein großer Wohn- und Esszimmerbereich erstellt. Küche, Bad, Arbeits-/Kinderzimmer und ein Schlafzimmer sind über einen Flur verbunden. Im ersten Obergeschoß wurde dabei eine neue, geräumige Wohnung mit separatem Bad und Küche geschaffen. Der große Wohn- und Esszimmerbereich ist dabei hell und großzügig gestaltet.

Das Treppenhaus ermöglicht dabei zwei unabhängig zugängliche Wohnbereiche, ideal für zwei Generationen unter einem Dach.

Der trockene Keller verfügt über einen Lager- und einen Büroraum, sowie ein Gästeschlafzimmer mit Fußbodenheizung.

Auf der Südostseite des Grundstücks steht ein Nebengebäude für private oder gewerbliche Nutzung mit 60m² Grundfläche (Nutzfläche) und separatem Zugang zur Straße. Das Nebengebäude hat über das Haupthaus Strom (separater Zähler) und Wasserversorgung. Der dazugehörige Kanalanschluss ist über das Grundstück geführt und erfolgt über die kommunale Abwasserleitung.

Ans Haus angebaut ist ein überdachter Freisitz mit gemütlicher Grillecke.

Ausstattung

In beiden gefliesten Badezimmern sind separate Dusche und Badewanne, sowie Fenster für gute Lüftungsmöglichkeiten. Die Brennwert-Zentralheizung wurde 2016 erneuert und ist für die nachträgliche Installation eines wasserführenden Ofens im Erdgeschoß vorbereitet. Das Wohnzimmer im Erdgeschoß ist zusätzlich mit einem Ofen ausgestattet, der im Winter für behagliche Wärme sorgt.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Der großzügige Garten bietet Sonnen- und Schattenplätze. Auf dem Grundstück befinden sich einige alte heimische Laubbäume (Buche, Esche, Walnuss und Birken), sowie eine Wildkirsche und ein Zwetschgenbaum. Ein kleiner Gartenteich rundet das natürliche Ambiente ab, in den Randbereichen präsentiert sich der Garten naturbelassen mit Sträuchern, einer lichten Hecke, Efeu- und Kletterhortensienbestand, die für ein natürliches, angenehmes Klima sorgen.

Lage

Das Haus liegt in der Ortsmitte von Huglfing, 2025 ausgezeichnet als das „lebenswerteste Dorf Europas“ (Entente Florale Europe). Huglfing ist eine oberbayerische Gemeinde mit rund 2.800 Einwohnern. Malerisch im Pfaffenwinkel zwischen München und Garmisch-Partenkirchen gelegen, zeichnet sich der Ort durch eine lebendige, aufgeschlossene Dorfgemeinschaft, historische Bausubstanz und den klaren Hungerbach aus.

Am Ort fußläufig zu erreichen sind ein Kindergarten mit Kindertagesstätte und Waldgruppe, eine Grund- und Teilhauptschule, Freie Waldorfschule, Friseur, Zahnarzt, Allgemeinarzt, Bioladen, 2 Gaststätten, Schreibwarengeschäft, Tankstelle mit 24h Service und Post-/Hermesagentur, Bank, Sparkasse, Bahnhof (MVV-Bereich und DB-Werdenfelsbahn München - Garmisch) und Edeka Markt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	294,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Ansicht Südwestseite

Exposé - Galerie



Freisitz mit Grillecke



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Arbeits- / Kinderzimmer



Drohnenaufnahme

Exposé - Galerie



Nebengebäude



Gästezimmer KG

Exposé - Galerie

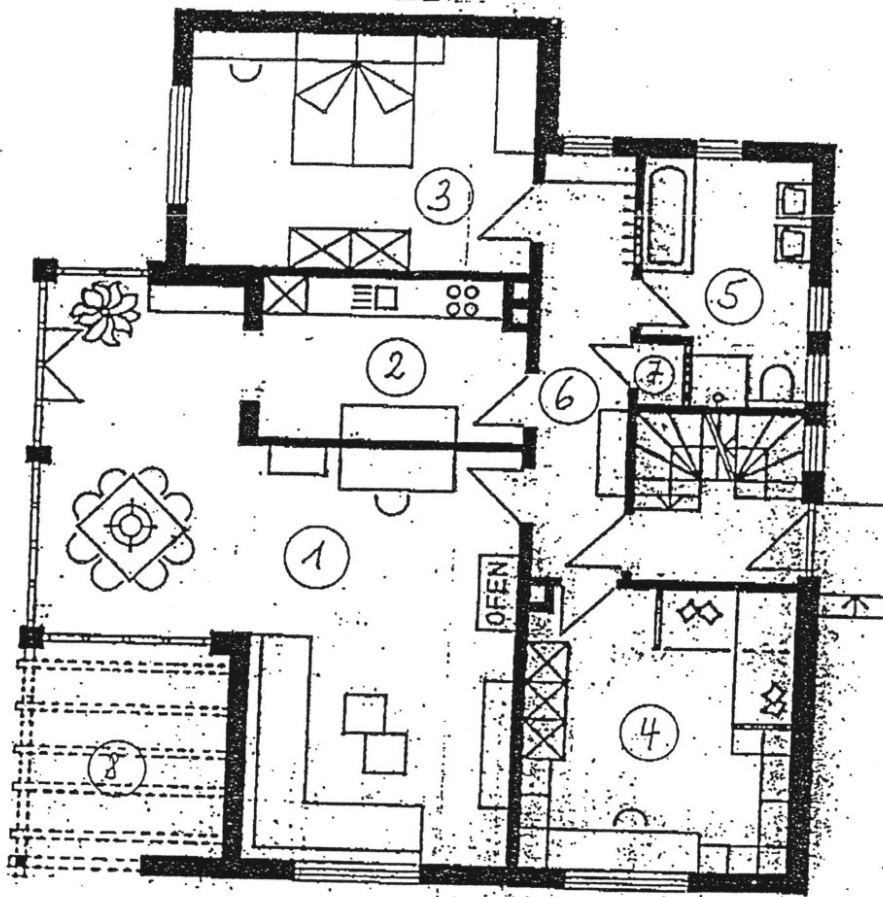


Heiztechnik



Heiztechnik

Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

1) Wohn-/EBzimmer	40,41 m ²
2) Küche	9,75 m ²
3) Eltern-Schlafzimmer	18,10 m ²
4) Kinderzimmer	16,58 m ²
5) Bad	8,54 m ²
6) Flur	8,38 m ²
7) Abstellraum	0,62 m ²
8) Terrasse 1/2	4,88 m ²

Gesamt 107,26 m²

Exposé - Grundrisse

