

Exposé

Einfamilienhaus in Dorfen

Exklusives Split-Level-Haus mit Pool in unverbaubarer sonniger Höhenlage 50 km von München



Objekt-Nr. OM-460972

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.680.000 €**

84405 Dorfen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	956,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	5	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	240,94 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein Ort mit Charakter, Weitblick, Wärme und Sonnepur.

Dieses exklusive Anwesen in Oberdorfen begeistert nicht nur mit seiner Split-Level Architektur, sondern auch mit einer Wohnatmosphäre, die sich kaum in Worte fassen lässt. Hier wohnen Sie nicht einfach – Sie leben. Offen, hell, großzügig – von jedem Stockwerk ist der Horizont auszumachen. Versetzte Ebenen (die einzelnen Wohn-, Ess- und Schlafbereiche befinden sich auf separaten Ebenen, die um eine halbe Geschossdecke zueinander versetzt und durch offene Treppen miteinander verbunden sind) und weite Sichtachsen lassen Raum zum Atmen und zum Träumen.

Auf rund 240 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Heim, welches Sie nicht mehr verlassen möchten.

Ausstattung

Freistehendes Einfamilienhaus in leichter Hanglage mit Split-Level-Architektur

- Baujahr 2012
- Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb, Hörmann Sektionaltor verspiegelt (keine Einsicht, aber Aussicht), zusätzlicher, separater Eingang, Speicherraum über der Garage, zwei (drei) weitere PKW-Stellplätze vor dem Haus, 2 x bodentiefe Fenster in der Garage
- Eingewachsener Garten – liebevoll und pflegeleicht gestaltet
- Ruhige Lage in Oberdorfen mit absolut sonnigem Rundum-Blick zu allen Jahreszeiten
- 32 m² großer und 1,80 m tiefer aufwandreduzierter Salzwasserpool für eine natürliche Desinfektion ohne Chlorgeruch
- Haupteingang auf der Südseite des Hauses
- Versetzte Wohnebenen (Split-Level) mit großzügigem, offenem Grundriss
-

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Verfügbar ab: sofort
- Objektzustand: überaus gepflegt
- Qualität der Ausstattung: Gehoben
- Bodenbelag: Fliesen, Merbau-Parkett im Innenbereich, Holzterrassen: Walaba-Holz (Stauseeholz, extrem beständig gegen Witterungseinflüsse)
- Außenjalousien modern mit individueller Lichtsteuerung
- Innenjalousien Plissee nach Maß

■ Zimmertüren weiß, flächenbündig (stumpf einschlagend)

■ Käuferprovision: K e i n e

■ Grundstücksfläche: 956 m², zusätzlich gehören zum Grundstück die erschlossene Zufahrtsfläche mit

111 m² (im Gemeinschaftseigentum von insgesamt 222 m² mit dem Nachbar-Anwesen)

4,465 KWp PV-Anlage

Citrin Solar 3 Kollektoren 400 l Solarspeicher

Lage

An Raumangeboten sind aufzuzählen: ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Wintergartenzimmer -vormals als Homeoffice genutzt - ein großzügiger Wohn- und Medienbereich (Beamer / Leinwand)

und die knapp 36 m² große Designer-Insel-Küche mit zwei jeweiligen Zugängen zur ca. 30 m² großen Dachterrasse.

Das Gäste-WC im Eingangsbereich ergänzt optimal diese in den vorhandenen zwei Bädern und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im bodengleichen Erdgeschoss befindet sich das wohnliche „Poolzimmer“, daneben der Hauswirtschafts- und Technikraum und ein eigenes Duschbad für das eine halbe Etage höher gelegene Kinderzimmer.

Die praktischen Schiebetüren-Schränke (Garderobe im Eingangsbereich, Schlafzimmer auf oberem Level und das Einbauregal im unteren Geschoss – allesamt nach Maß gefertigt) führen zu einem aufgeräumten Raumeindruck.

Der licht- und bei geöffneter Poolabdeckung wasserdurchflutete Wohnbereich (die Wellenbewegung des Wassers sind an der Decke im Wohnzimmer zu sehen) stimmen zufrieden.

Der Garten ist perfekt dimensioniert. Die großen Granitblöcke speichern die Sonnenwärme und bringen die Wärme eines Sonnentages zurück. Genuss und Wohligkeit nach einem abendlichen Schwimmgang oder den sommerlichen Grillabenden sind garantiert.

Hier können Sie die Ruhe genießen und den Alltag komplett hinter sich lassen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Sicht von Dachterrasse

Exposé - Galerie



Inselküche



Sicht

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Beton-Faltwerktreppe



Wintergarten/Homeoffice

Exposé - Galerie



Schlafen Gast/Kind



Schlafen

Exposé - Galerie



Masterbad



Duschbad im unteren Level

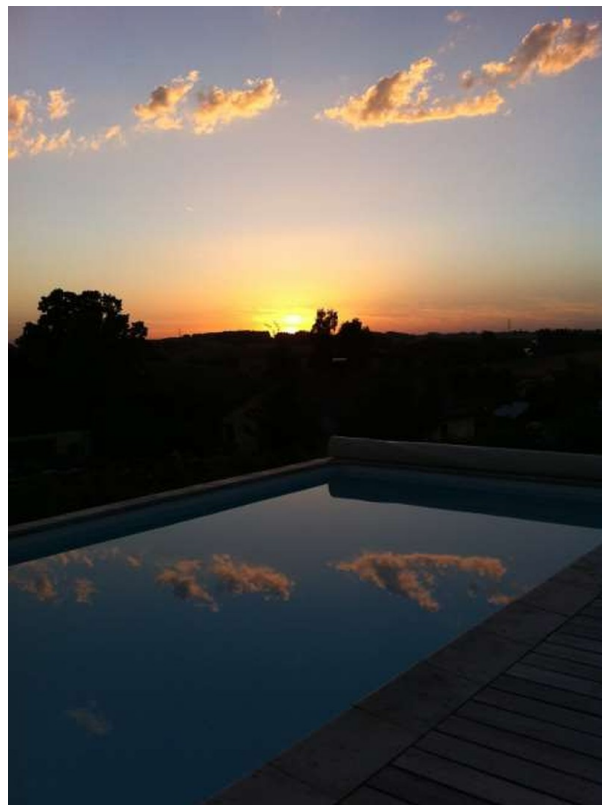


Doppelgarage

Exposé - Galerie

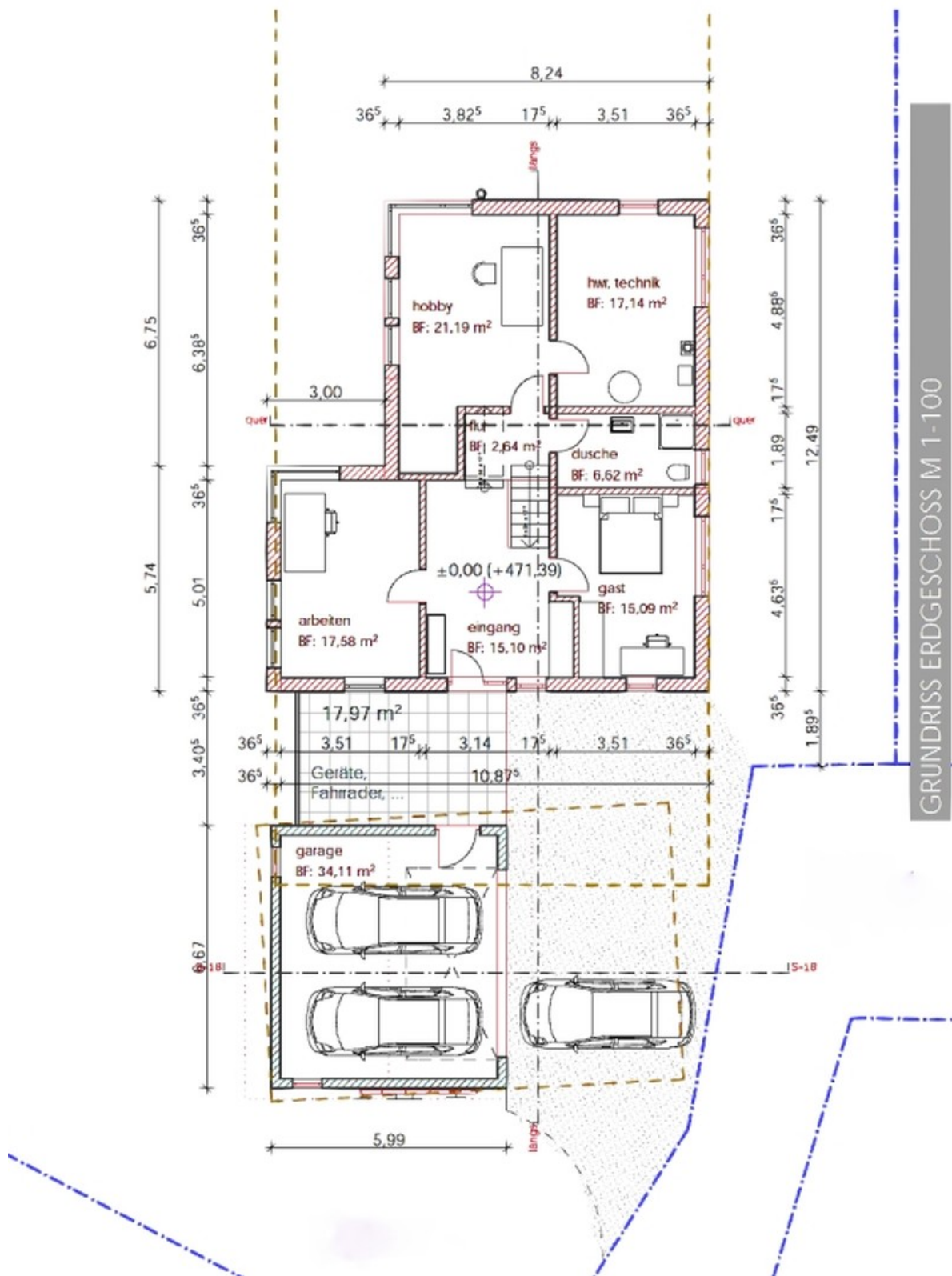


Advent



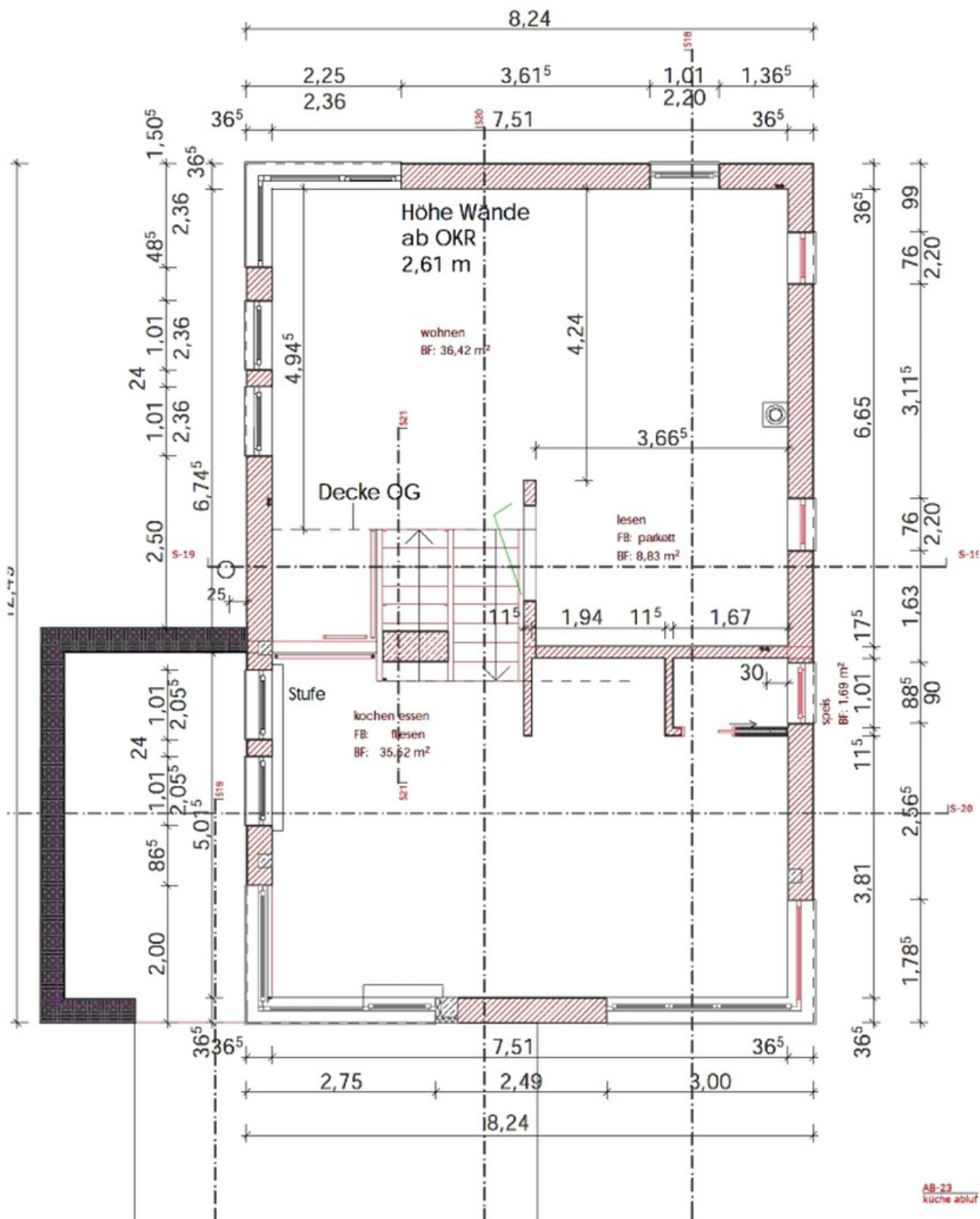
Abendstimmung

Exposé - Grundrisse



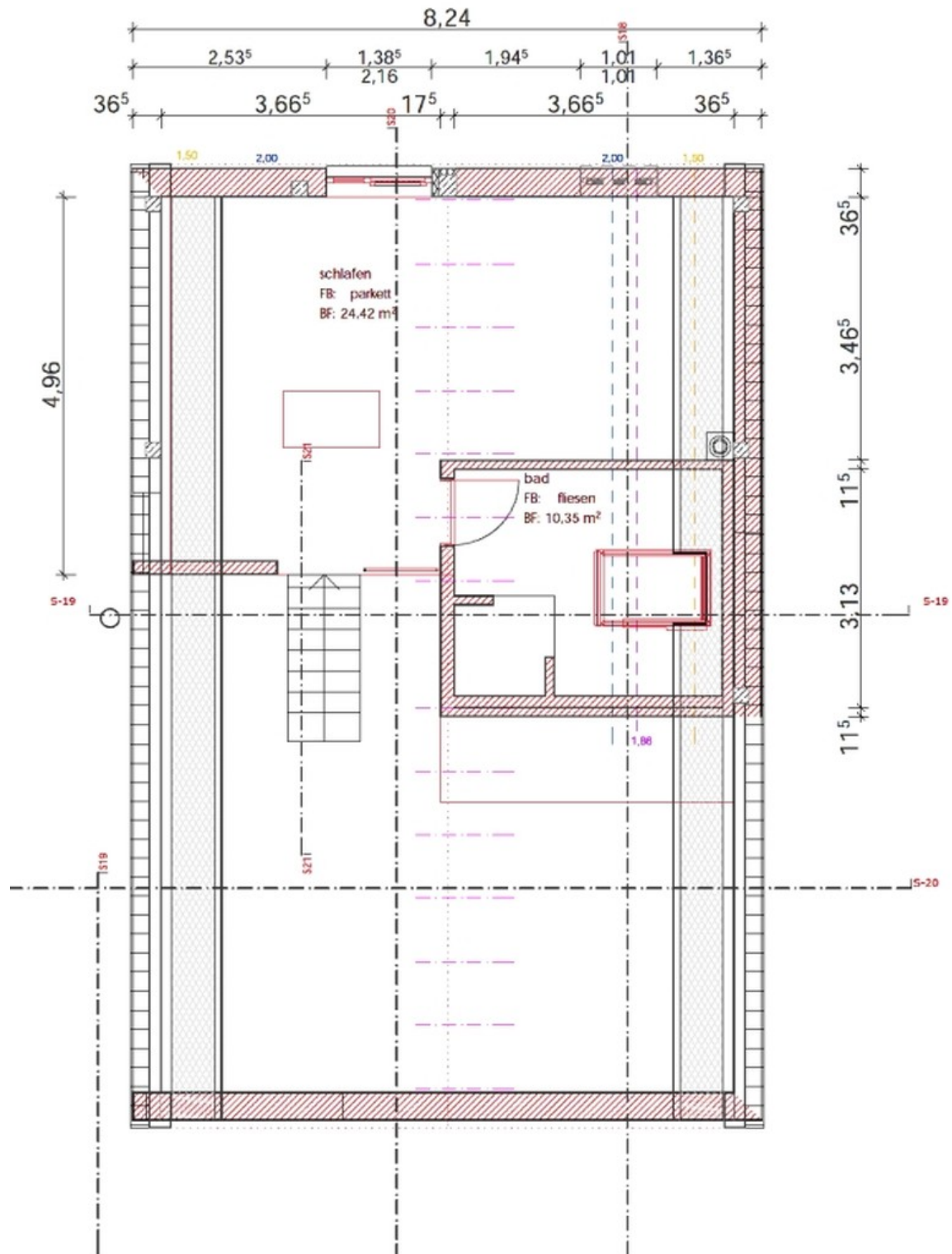
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss erster Stock

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Luftaufnahme