

Exposé

Einfamilienhaus in Essenbach

Charmantes Einfamilienhaus im Isartal



Objekt-Nr. OM-461960

Einfamilienhaus

Verkauf: **719.000 €**

Ansprechpartner:
Christine Greiner

84051 Essenbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	541,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf - Maklergebühr entfällt

Dieses charmante und gepflegte Einfamilienhaus in 84051 Essenbach bietet auf mehreren Etagen insgesamt sieben großzügige Zimmer und vereint auf beeindruckende Weise Wohnkomfort, Funktionalität und Lebensqualität. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine harmonische Balance zwischen gemeinschaftlichen und privaten Bereichen: Im Erdgeschoss lädt ein heller, offener Wohn- und Essbereich zum Verweilen und gemeinsamen Genießen ein, während ein separates Bürozimmer den idealen Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten von zu Hause bietet – ruhig, abgetrennt und bestens geeignet für das moderne Homeoffice.

Das neu gestaltete, großzügige Badezimmer setzt moderne Maßstäbe in Sachen Komfort und Ästhetik. Hochwertige Materialien, zeitloses Design und eine durchdachte Ausstattung machen es zu einem echten Wohlfühlort. Ergänzt wird die Sanitärausstattung durch ein praktisches Gäste-WC, das den Alltag spürbar erleichtert und Besuchern stets einen eigenen Bereich bietet. Die modern ausgestattete Einbauküche rundet das Raumangebot im Inneren ab und ist direkt im Kaufpreis enthalten – sodass vom ersten Tag an gekocht werden kann.

Von den zwei Balkonen eröffnet sich eine tolle Aussicht in die umliegende niederbayerische Landschaft – ob morgens beim Kaffee oder abends beim Entspannen, dieser Ausblick begeistert zu jeder Tageszeit. Der wunderschöne, großzügige Garten ist das grüne Herzstück des Anwesens: Er bietet reichlich Platz für Kinder zum Spielen, für gesellige Grillabende und für ruhige Stunden in der Natur – ein echtes Privileg im Alltag.

Ein besonderes Highlight stellt der geräumige Keller dar, der weit mehr als bloßen Stauraum bietet. Dank seiner Größe und Aufteilung besteht die reizvolle Möglichkeit, ihn zu einer vollwertigen Einliegerwohnung auszubauen – ideal für die Unterbringung von Angehörigen, als Gästewohnung oder als attraktive zusätzliche Einnahmequelle durch Vermietung. Für ausreichend Stellplätze ist bestens gesorgt: Eine Garage sowie ein überdachter Carport bieten geschützten Platz für mindestens zwei Fahrzeuge – praktisch und komfortabel für Familien mit gehobenen Anforderungen an Mobilität und Stauraum.

Ausstattung

Das Haus präsentiert sich in einer gepflegten und hochwertigen Ausstattung, die keine wesentlichen Wünsche offenlässt. Das neu gestaltete, großzügige Badezimmer überzeugt mit modernen Sanitäranlagen, hochwertigen Materialien und einem zeitlosen Design, das Wohlfühlatmosphäre vom ersten Moment an schafft. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die vollausgestattete Einbauküche ist funktional und modern gehalten und direkt im Kaufpreis enthalten. Durchgehend sorgen qualitativ solide Bodenbeläge, gepflegte Fenster mit guter Isolierung sowie eine funktionstüchtige Heizungsanlage für ein angenehmes Wohnklima in allen Jahreszeiten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, verkehrsarmen und ausgesprochen familienfreundlichen Wohnstraße in 84051 Essenbach – und das bei einer Verkehrsanbindung, die kaum besser sein könnte. Die Autobahn A92 ist in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle und bequeme Anreise in Richtung München sowie weiter nach Deggendorf und Passau. Über die direkt angebundene Bundesstraße B15 gelangt man zügig und unkompliziert nach Regensburg – ideal für Pendler oder alle, die die Region weiträumig erkunden möchten.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Discounter und weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und decken alle Bedürfnisse des Alltags zuverlässig ab. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung, die Kreisstadt Landshut ist in kürzester Zeit zu erreichen.

Wer ein naturnahes, ruhiges Wohnumfeld mit gleichzeitig erstklassiger Infrastruktur und optimaler Verkehrslage sucht, findet in Essenbach eine ideale Heimat für die ganze Familie.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	154,80 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

