

Exposé

Erdgeschosswohnung in Emmerting

Haus-in-Haus Charakter! EG-Wohnung mit 90 m² - Eigengarten & Partykeller & Garage



Objekt-Nr. OM-463701

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **364.000 €**

Ansprechpartner:
Elina Dautfest

84547 Emmerting
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	90,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	200 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzigartige Erdgeschosswohnung, die sich anfühlt wie eine eigene Doppelhaushälfte! In einem gepflegten Zweifamilienhaus (Baujahr 2002) gelegen, bietet diese Immobilie absoluten Wohlfühlkomfort auf ca. 90 m² Wohnfläche plus ca. 36 m² direkt begehbarem Partykeller.

Die Highlights auf einen Blick:

Eigener Garten:

Genießen Sie ca. 122 m² private Gartenfläche mit charmantem Pavillon und praktischem Schuppen – perfekt für Grillabende und Familien.

Wohnen & Feiern:

Das helle Wohnzimmer mit elektrischen Jalousien führt Sie direkt in das Highlight im Untergeschoss – einem ausgebauten Keller mit 2 Räumen (z.B. als Partykeller oder auch als Büro nutzbar)

Top Zustand & Energieeffizienz:

Das Dach wurde frisch repariert (2026), eine dezentrale Lüftungsanlage sorgt für perfektes Klima und dank Energieklasse C sind die Nebenkosten trotz Ölheizung angenehm niedrig.

Ausstattung

Ölheizung / top Zustand lt. regelmäßiger Wartung (Fernwärmeanschluss in direkter Nähe möglich)

Dach durch Fachfirma 2025 inspiziert, 2026 Ziegel und Bretter erneuert

Dezentrale Lüftungsanlagen im Schlaf- und Wohnzimmer

Partykeller (Zugang direkt v. Wohnzimmer)

122 qm Gartenfläche (mit Gartenschuppen und Pavillon mit Holz/Blechedach)

Wohnzimmer (große Terrassentür mit elektrischen Jalousien)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Absolut ruhig ohne Durchgangsverkehr. Kindergarten und Krippe sind nur zwei Straßen weiter, Schule und Ärzte direkt im Ort.

Krankenhaus ist nur 8 km entfernt.

Emmerting ist gut erreichbar über die St. 2108 und St. 2356 Autobahn ist ca. 8 km entfernt. Die Landeshauptstadt München ist mittels Autobahn A94 in ca. 50 Minuten erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



eigener Garten

Exposé - Galerie



Gang



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Treppenzugang Keller

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie

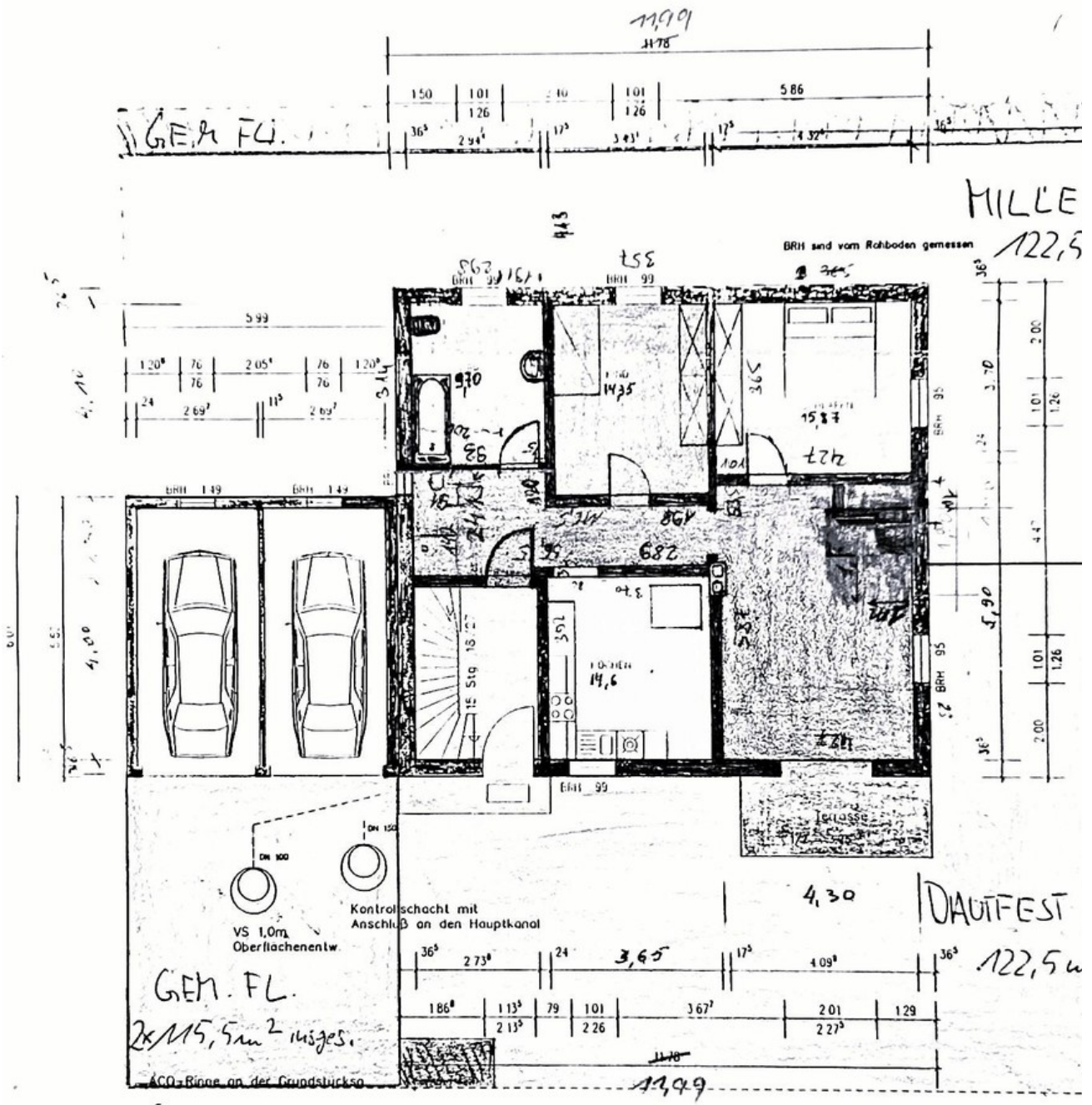


Küche



Keller

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Grundriss EG-Wohnung

11,99
7,6
8,12

Exposé - Grundrisse

	Erdgeschoss /qm
Keller 1	17,0
Keller 2	11,5
Gäste-WC	2,2
Badezimmer	9,4
Eingangsbereich+Gang	8,1
Küche	14,8
Wohnzimmer	24,0
Schlafzimmer	15,6
Kinderzimmer	14,9
Terrasse	15,1
<hr/>	
Terrasse zur Hälfte angesetzt	7,5
Wohnfläche ohne Terrasse ohne Keller	88,9
<hr/>	
Gesamtwohnfläche (inkl. 1/2 Terrasse)	96,5
<hr/>	
Raumhöhe in Meter	2,5

Wohnfläche