

Exposé

Einfamilienhaus in Pleiskirchen

Provisionsfrei: Luxuriöses Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung & moderner Technik



Objekt-Nr. OM-465673

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.186.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Wittenberg

84568 Pleiskirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	675,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	251,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen mit Stil, Komfort und viel Platz für die ganze Familie

Diese hochwertig ausgestattete Immobilie aus dem Baujahr 2017 vereint großzügiges Wohnen, einen durchdachten Grundriss und ein attraktives Außenambiente zu einem harmonischen Gesamtbild. Dank der intelligenten Raumaufteilung eignet sich das Haus nicht nur ideal für Familien, sondern auch für Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten. Ebenso bietet die Konzeption beste Voraussetzungen für einen Mehrgenerationenhaushalt mit separaten Rückzugsbereichen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flurbereich mit Gäste-WC und vermittelt einen ersten Eindruck der gepflegten und hochwertigen Ausstattung.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht und einem angenehmen Wohngefühl. Die exklusive Einbauküche fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein und überzeugt mit einer edlen Granitarbeitsfläche sowie hochwertigen Einbaugeräten von Siemens und Bosch. Eine praktische Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum und kurze Wege im Alltag.

Besonderen Wohnkomfort bietet das großzügige Schlafzimmer auf dieser Ebene, das über eine separate Ankleide verfügt. Das stilvoll ausgestattete Hauptbad präsentiert sich mit hochwertigem Waschtisch, Badewanne, WC sowie einer komfortablen Rainshower-Dusche als private Wellnessoase. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch einen separaten Technikraum.

Im Obergeschoss eröffnet ein großzügiges Galeriezimmer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als zusätzlicher Wohnbereich, repräsentatives Homeoffice oder gemütlicher Rückzugsort. Zwei weitere, nahezu gleich große Zimmer eignen sich ideal als Büro, Gäste-, Kinder- oder Hobbyzimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch einen zusätzlichen Nebenraum, der flexibel genutzt werden kann. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC rundet das Raumangebot im Obergeschoss ab.

Auch die Außenanlagen überzeugen auf ganzer Linie. Der großzügige, liebevoll eingewachsene Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und ist nahezu nicht einsehbar. Zwei idyllisch angelegte Teiche verleihen dem Außenbereich einen besonderen edlen Charme und schaffen eine außergewöhnliche Wohlfühlatmosphäre. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Grünen und eine seltene Kombination aus Ruhe, Natur und Privatsphäre. Die Terrassen sind sowohl aus dem Wohnbereich als auch aus dem Schlafzimmer betretbar.

Eine übergroße Doppelgarage (ca. 35m²) mit angeschlossenem Geräteraum bietet großzügige Stell- und Lagermöglichkeiten und unterstreicht den hohen Nutzwert dieser attraktiven Immobilie. Der derzeit nicht ausgebaute Dachboden bietet umfangreiche Lagermöglichkeiten und ist ein vollwertiger Kellerersatz.

Insgesamt präsentiert sich das Haus als vielseitig nutzbares Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, großzügigen Platzverhältnissen und einem durchdachten Wohnkonzept – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Eine virtuelle Besichtigungstour ist auf Anfrage verfügbar.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und zugleich zukunftsorientierte Ausstattung, die modernen Wohnkomfort mit energieeffizienter Technik verbindet.

Für eine nachhaltige und wirtschaftliche Wärmeversorgung sorgt eine moderne Wärmepumpe. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 9,6 kWp sowie einen Batteriespeicher mit 13 kWh, wodurch ein hoher Eigenverbrauchsanteil und reduzierte Energiekosten ermöglicht werden. Eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage gewährleistet ganzjährig ein angenehmes Raumklima, während die installierte Entkalkungsanlage zur Schonung der Haustechnik und zur Steigerung des Wohnkomforts beiträgt.

Auch bei der Auswahl der Materialien wurde großer Wert auf Qualität gelegt. In den Bädern sowie den Verkehrsflächen kommen hochwertige Feinsteinzeugbeläge zum Einsatz, die durch ihre Langlebigkeit und zeitlose Optik überzeugen. Die Wohn- und Schlafbereiche sind mit einem geklebten, wasserunempfindlichen Laminatboden in ansprechender Eichenoptik ausgestattet und schaffen eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Die zahlreichen bodentiefen Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein offenes Wohngefühl. Maßgefertigte Einbauschränke in mehreren Bereichen des Hauses bieten zusätzlichen Stauraum und fügen sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein.

Auch die digitale Infrastruktur erfüllt höchste Ansprüche: Eine strukturierte Netzwerkverkabelung im gesamten Haus ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten für Homeoffice, Multimedia und Smart-Home-Anwendungen. Darüber hinaus steht ein VDSL-Anschluss mit bis zu 250 Mbit/s zur Verfügung.

Abgerundet wird die hochwertige Ausstattung durch zwei Markisen auf der Süd- und Westterrasse, die an sonnigen Tagen angenehmen Schatten spenden und den Außenbereich optimal nutzbar machen.

Ausstattungshighlights auf einen Blick:

Moderne Wärmepumpe mit Fußbodenflächenheizung

Photovoltaikanlage mit 9,6 kWp Leistung

Batteriespeicher mit 13 kWh Kapazität (Notstromfunktion)

Zentrale Be- und Entlüftungsanlage

Wasserenthärtungs-/Entkalkungsanlage

Hochwertige Feinsteinzeugbeläge in Bädern und Verkehrsflächen

Wasserunempfindlicher Laminatboden in Eichenoptik

Zahlreiche eingepasste Einbauschränke

Abgehängte Decken mit effektvoller LED Installation

Bodentiefe Fenster für helle Wohnräume

Strukturierte Netzwerkverkabelung im gesamten Haus

VDSL-Anschluss mit bis zu 250 Mbit/s

Wallboxvorbereitung in der Garage (bis zu 11kW abgesichert)

Zwei Markisen für Süd- und Westterrasse

Diese Ausstattung bietet ideale Voraussetzungen für modernes, komfortables und energieeffizientes Wohnen auf hohem Niveau.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Pleiskirchen – Ländliche Wohnqualität mit guter Anbindung

Die Gemeinde Pleiskirchen im Landkreis Altötting liegt reizvoll im oberbayerischen Isar-Inn-Hügelland und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Als flächenmäßig größte Gemeinde des Landkreises verbindet Pleiskirchen die Ruhe des ländlichen Wohnens mit kurzen Wegen zu den regionalen Zentren.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Gemeinde sowie in den nahegelegenen Städten Altötting, Neuötting und Mühldorf am Inn, die in wenigen

Fahrminuten erreichbar sind und ein umfangreiches Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen und medizinischer Versorgung bieten.

Familien profitieren von einer guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Kindertageseinrichtungen sowie Grundschulangebote befinden sich in der Gemeinde bzw. im direkten Umfeld, weiterführende Schulen sind in den benachbarten Städten schnell erreichbar.

Die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung & Kulinarik wird abgerundet durch den 18-Loch Golfplatz sowie durch die lebendige und gehobene Wirtshauskultur im Ort.

Verkehrstechnisch ist Pleiskirchen über die nahegelegene Autobahn A94 an das überregionale Straßennetz sehr gut angebunden. Die Städte Altötting, Neuötting, Mühldorf am Inn sind so in kurzer Zeit erreichbar, nach München sind es etwa lediglich 50 Minuten Fahrtzeit und eignet sich zum täglichen Pendeln. Busverbindungen ergänzen das Mobilitätsangebot.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Erreichbarkeit macht Pleiskirchen zu einem attraktiven Wohnstandort im südostbayerischen Raum.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Wohnzimmer (1)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (2)



Wohnzimmer (3)

Exposé - Galerie



Essplatz (1)



Essplatz (2)

Exposé - Galerie



Wohnküche



Schlafzimmer (1)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (2)



Ankleide

Exposé - Galerie



Hauptbad (1)



Hauptbad (2)

Exposé - Galerie



Hauptbad (3)



Galerie im OG (1)

Exposé - Galerie



Galerie im OG (2)



Galerie im OG (3)

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer im OG (1)



Arbeitszimmer im OG (2)

Exposé - Galerie



Gästezimmer im OG (1)



Gästezimmer im OG (2)

Exposé - Galerie

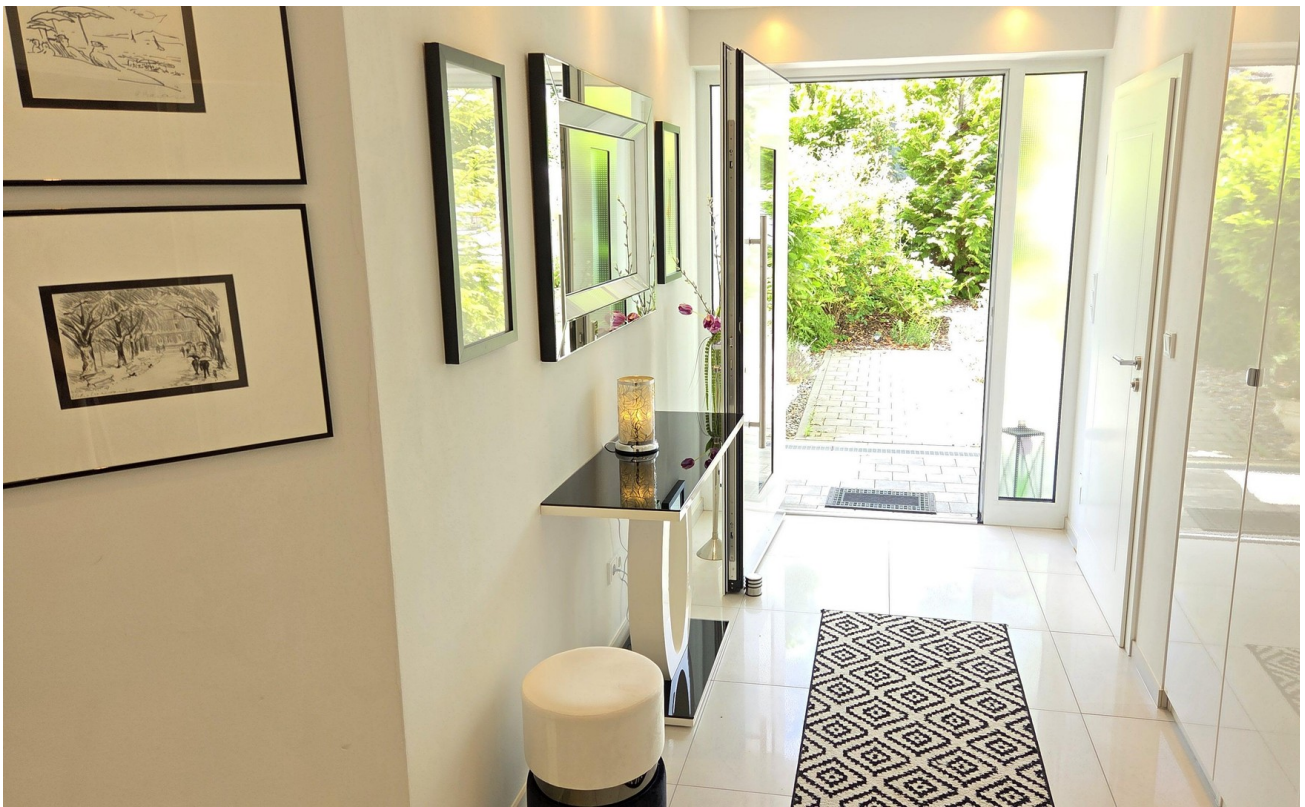


Bad im OG (1)



Bad im OG (2)

Exposé - Galerie



Hauseingang (1)



Hauseingang (2)



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Hauseingang (3)



Südterrasse mit Teich (1)

Exposé - Galerie



Südterrasse mit Teich (2)



Südwest Ansicht

Exposé - Galerie



Nordwest Ansicht



Straßenansicht (1)

Exposé - Galerie



Straßenansicht (2)



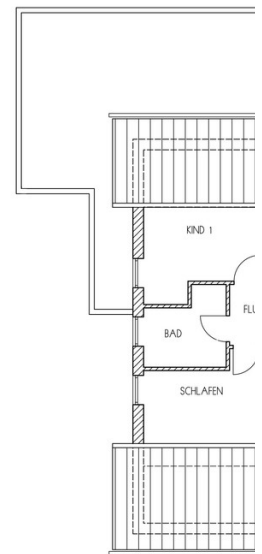
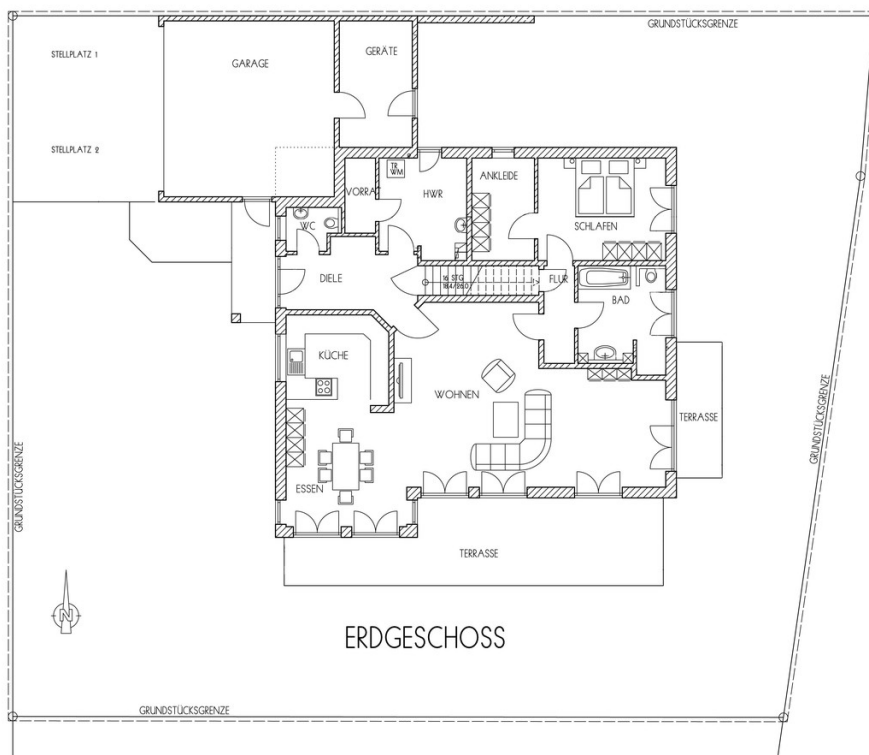
Westansicht

Exposé - Galerie



Grundstück

Exposé - Grundrisse



DF

Grundriss