

Exposé

Zweifamilienhaus in Wendelstein

2-Generationenhaus = 2DHH , 120+140m²



Objekt-Nr. **OM-471141**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

90530 Wendelstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	993,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	260,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wendelstein: 2-Generationenhaus =2 DHH 120m²+140m² mit 993m² Gartengrundstück, umgeben an 2 Seiten vom Reichswald, absolut ruhig und uneinsehbar.

Es gibt in jeder DHH im Erdgeschoss je ein großzügiges Wohnzimmer mit Essecke und großen Fenstern, sowie die Küche, Windfang und Diele, das Gäste-WC und einen Abstellraum. Jede DHH hat 3 Schlafzimmer und in einer DHH zusätzlich ein schönes, ausgebautes Dachgeschoß mit Treppe. Im Obergeschoss gibt es ein je ein Tageslicht-Bad, eins mit Dusche, eins mit Badewanne.

Baujahr ursprünglich 1965 wurden die Häuser 2010 umfassend saniert: neue Bäder und Gäste-WCs, neue Elektrik, teilweise neue Türen, teils neue Fußböden. Ausbau eines Dachgeschosses. Das andere Dachgeschoss ist isoliert. 2 Garagen, die relativ schmal sind, aber davor sind Abstellplätze für 2 Autos. Die Häuser stehen hintereinander und sind deshalb für 2 Familien oder Freunde gut geeignet.

Ausstattung

Die beiden Häuser sind mit weißen Bädern und Gäste-WCs modernisiert. In den Wohn- und Schlafzimmern gibt es noch sehr schöne alte Stäbchen-Eichenparkettböden, in den Küchen Laminat, bzw. PVC-Klick-Böden pflegeleicht. Die großzügigen Wohnzimmer haben eine Essecke mit Durchreiche zur Küche. Die Küche hat einen direkten Ausblick zum Garten und Wald, ebenso die sehr hellen Bäder mit großen Fenstern. In den Wohnzimmern gibt es Anschlüsse für Kaminöfen. Die Rolläden (teilweise elektrisch) sind teils noch aus Holz, zwar noch funktionsfähig, aber alt. Es gibt an einer DHH einen offenen Wintergarten. In den Kellern beider Häuser ist jeweils ein großer Hobbyraum vorhanden.

Die Häuser sind sofort bezugsfertig, aber je nach Ansprüchen könnte noch einiges renoviert werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Das Grundstück mit den beiden DHH ist in absolut ruhiger Lage am Waldrand, 150 m zum Alten Kanal, ruhige Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. Es liegt fußläufig zum Altort Wendelstein mit kompletter Infrastruktur, Läden, allen Schultypen auch Waldorfschule und allen Kindergärten und Krippen und 200 m zur Bushaltestelle.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	226,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G