

Exposé

Einfamilienhaus in Dürrewangen

Familienfreundliches Einfamilienhaus zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-476623

Einfamilienhaus

Verkauf: **487.000 €**

91602 Dürrewangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	625,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	160,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	163,90 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses in 2018 erbaute Haus überzeugt durch einen cleveren Grundriss, helle, einladende Räume und hohe Energieeffizienz.

- Erdgeschoss:** Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bzw. zum Garten. Die angeschlossene Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und wird durch die angrenzende Speise sinnvoll ergänzt. Ein Gäste-WC und Technikraum runden das Erdgeschoss ab.

- Obergeschoss:** Hier befinden sich 3 gemütliche Schlaf- und Kinderzimmer sowie das Hauptbadezimmer, das mit Badewanne, Walk-In-Dusche und Toilette ausgestattet ist. Ebenso befindet sich hier der Wohnersatzraum, welcher nach fertigem Ausbau vielerlei Möglichkeiten bietet. Sei es als Hobbyraum, Home-Office, weiteres Schlaf- bzw. Kinderzimmer oder andere Zwecke.

- Dachboden:** Der Dachboden ist über eine Zugleiter erreichbar, ausreichend hoch und geräumig und bietet daher ausreichend Stauraum für die Dinge, die ggf. nicht zu häufig benötigt werden.

Der Garten lädt zu entspannten Grillabenden ein und bietet Kindern Platz zum Spielen. Für Fahrzeuge stehen eine Garage und ca. 3 Stellplätze zur Verfügung.

Ausstattung

Möbel im Badezimmer und Gäste-WC sind enthalten.

Einbauküche bleibt ebenfalls bei Verkauf verbaut.

Rolläden an allen Fenstern (außer Dachschräge) elektrisch.

Garage besitzt ein Fenster, das Tor öffnet elektrisch.

Digitale und programmierbare Thermostate für die Fußbodenheizung.

Zisterne mit 6.000 Litern

Dachstuhl über Leiter begehbar.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in einer familienfreundlichen und ruhigen Wohngegend in Halsbach/Dürrwangen.

- Infrastruktur:** Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Bäcker, Apotheke) sind innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

- Familie:** Kindergarten und Grundschule befinden sich in Dürrwangen. Ein Spielplatz befindet sich nur wenige Meter entfernt, in der selben Straße. Weitere Spiel- und Sportmöglichkeiten (Fußballplatz) sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

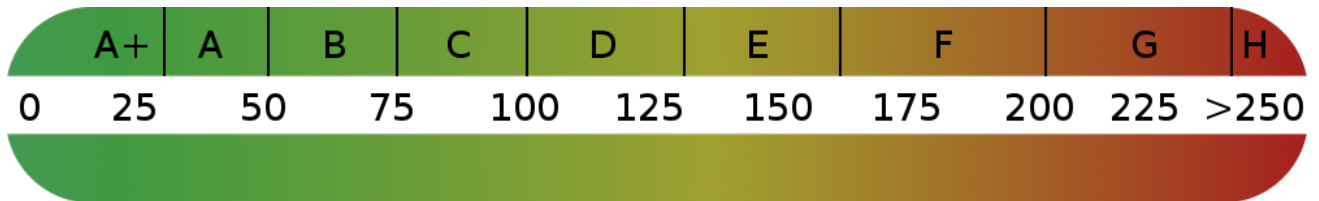
- Umgebung:** die Felder „direkt vor der Haustür“. Spaziergänge oder Radfahrten zwischen Feldern und durch Waldstücke sind in problemlos möglich und bieten ausreichend Abwechslung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ess-/Wohnzimmer



Ess-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche + Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Flur EG



Technikraum EG



Technikraum EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC Erdgeschoss



Gäste-WC Erdgeschoss



Flur EG / Aufgang OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Walk-In Dusche OG

Exposé - Galerie



Walk-In Dusche OG



Kinderzimmer #1 OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer #2 OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer beg. Kleiderschr.



Kellerersatzraum

Exposé - Grundrisse

