ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dietfurt

## Einfamilienhaus mit Garage im Jurastil

Objekt-Nr. OM-269002

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **535.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Müller

92345 Dietfurt
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---|---|---|---|
| Baujahr | 1991 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 760,00 m² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 180,00 m² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 60,00 m² | Stellplätze | 3 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

## Objektbeschreibung

Das äußerlich dem Jurastil nachempfundene Architektenhaus wurde 1992 im modernen Shift-Level-Stil (halbe Etagen) erbaut. Die bodentiefen und zimmerhohen Terrassen- und Balkontüren lassen viel Licht ins Innere des Hauses. Die starken Ziegelwände, die eindrucksvollen Fensterläden und der Einsatz von hochwertigen Eichenparkett- und Marmorböden verleihen dem Haus seinen besonderen Charme.

Die Garage ist über einen überdachten Durchgang mit dem Wohnhaus verbunden. An der Nordseite des Hauses schließt sich ein überdachter Holzschuppen an, der als Holz- und Gerätelager genutzt werden kann.

Eine Umstellung des Heizungssystems aus ökologischen Gründen auf einen Scheitholzvergaser- bzw. Pelletkessel mit 10,6 kW PV-Anlage und 7 KW Speicher sowie Heizstab für die Warmwasserbereitung wurde fertig geplant und die Umsetzung könnte jederzeit wieder aufgenommen werden. Durch die gut dämmenden Ziegelwände ist aber auch Potential für andere innovative Heizungsformen gegeben.

Anzahl der Räume:

2 Vollbäder

1 Duschbad im Keller

1 Gäste-WC

1 Küche

1 Speisekammer

6 Wohnräume

3 Kellerräume (teilw. als Wohnraum ausbaubar)

1 Hauswirtschaftsraum

1 Technikräumchen

1 Heizraum mit Öltanks

2 Terassen (groß und klein)

1 Balkon

1 französischer Balkon

Lagermöglichkeiten auf dem Dachboden und in der Abseite

1 Garage mit Dachboden

1 Holz- und Geräteschuppen

## Ausstattung

- Dach mit Biberschwanzdeckung

- hochwertige Böden aus Eichenparkett (im Wohnzimmer im Schiffsgrätenstil)

sowie Marmorböden im Flur und Treppenhaus

- massive Eichenholztreppe ab dem 1. Stock

- großer Eicheneinbauschrank vom Schreiner im Schlafzimmer

- Einbauküche vom Schreiner mit erneuerten Geräten (Induktionsherd, Backofen und Kühlschrank)

- Kaminofen im Wohnzimmer an separatem Kamin

- Fußbodenheizung im großen Bad

**Fußboden:**
Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich zentral im Ortsteil Töging. Die Infrastrukturen der nächstgelegen Städte Dietfurt und Beilngries sind sogar über ebene und gut ausgebaute Fahrradwege bequem zu erreichen.

**Infrastruktur:**
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 101,50 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

# Exposé - Galerie

# Exposé - Galerie

Südostansicht mit Terrasse

Westansicht mit Eingang

# Exposé - Galerie

Westansicht mit Eingang

Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Küche

# Exposé - Galerie

Küche

Windfang und Flur

# Exposé - Galerie

Treppenhaus

Arbeitszimmer und Windfang

# Exposé - Galerie

Balkon

Schlafzimmer mit Balkontür

# Exposé - Galerie

Schlafzimmer mit Einbauschrank

Großes Bad

Großes Bad

Nische im Treppenhaus

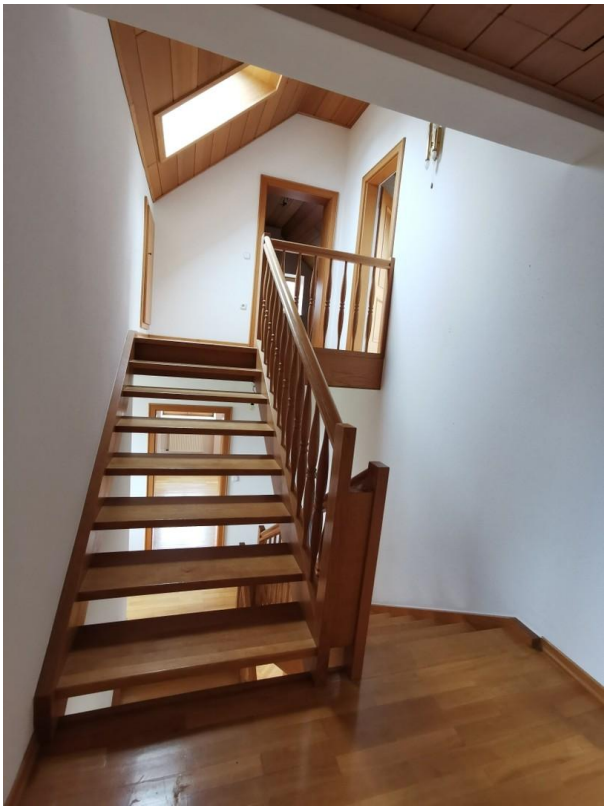
Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie

Kinderzimmer 2

Kinderzimmer 2



Treppenhaus 1. Stock

Kinderzimmer 3

Kinderzimmer 3

Bad oben

Bad oben

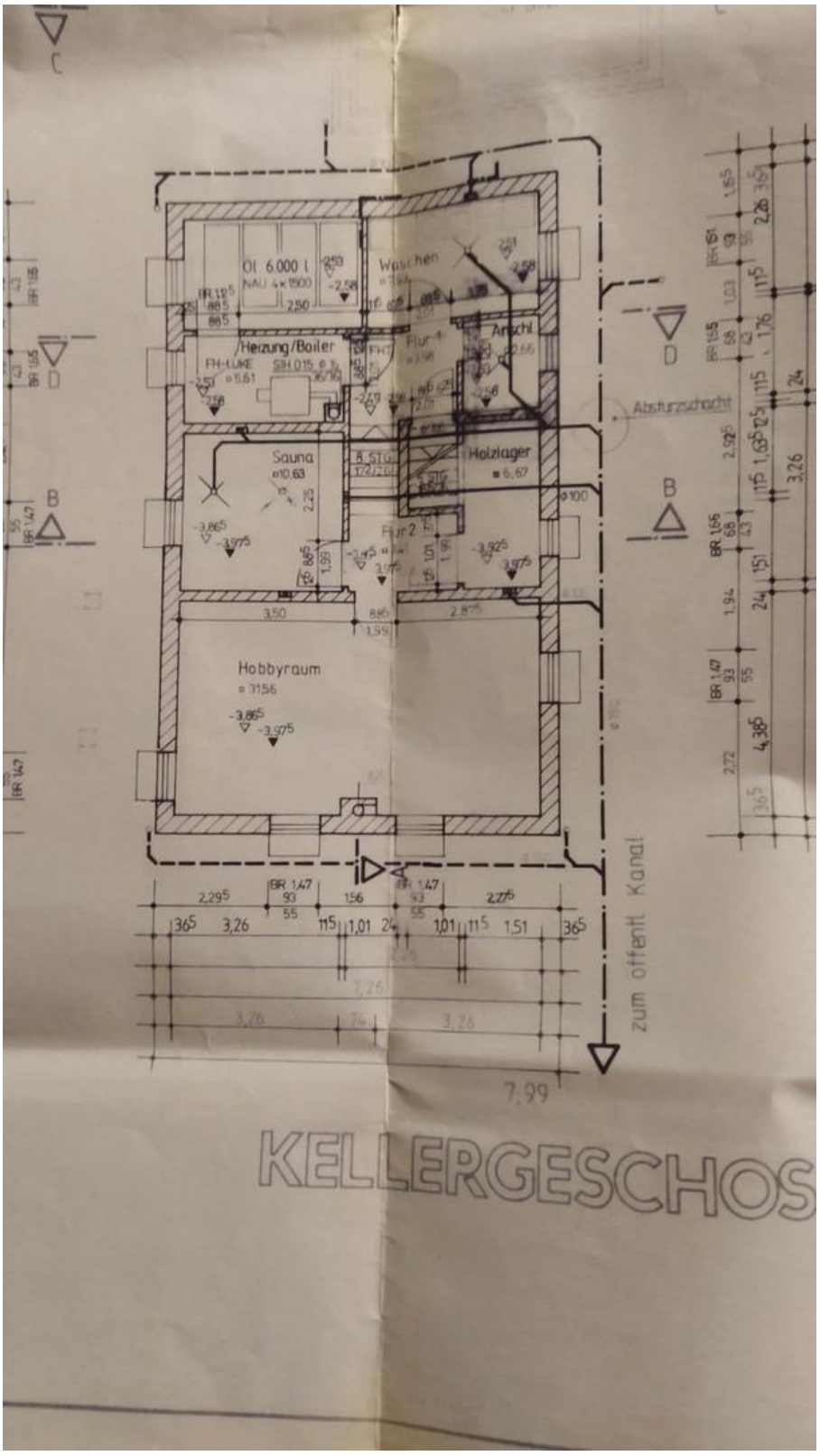
# Exposé - Galerie

Gemüsegarten

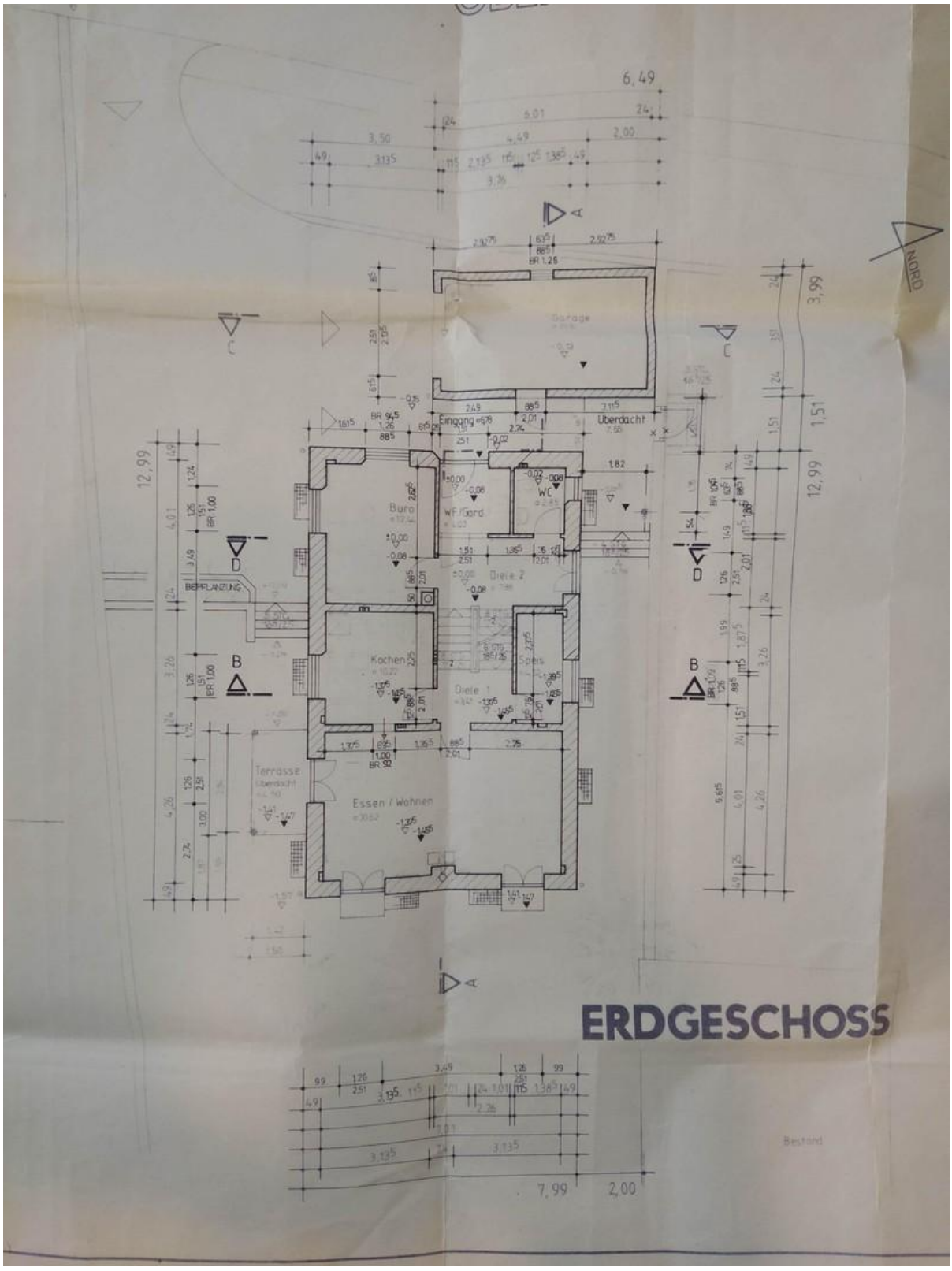
Zufahrt

Zufahrt

# Exposé - Grundrisse

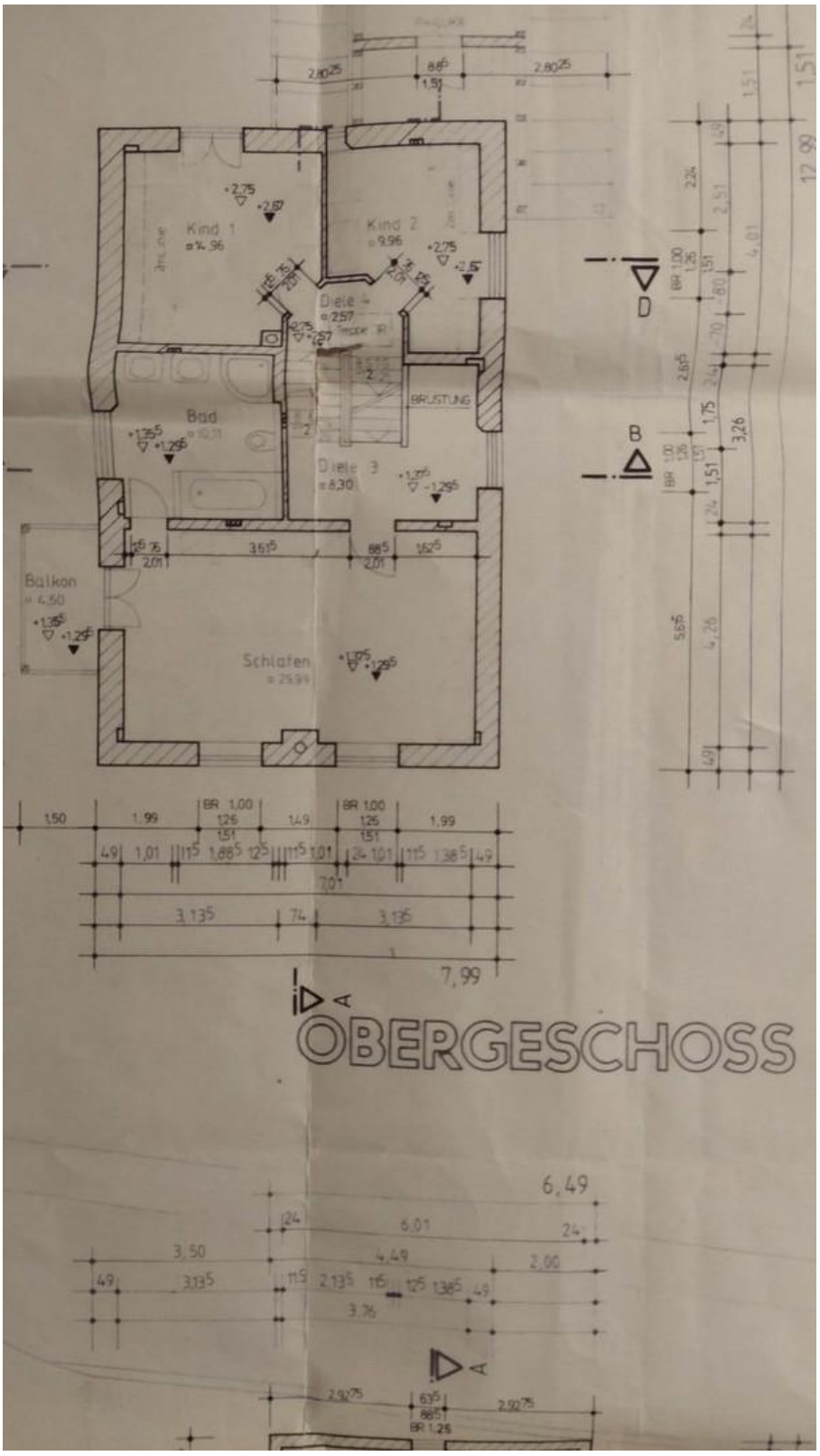



Kellergeschoss



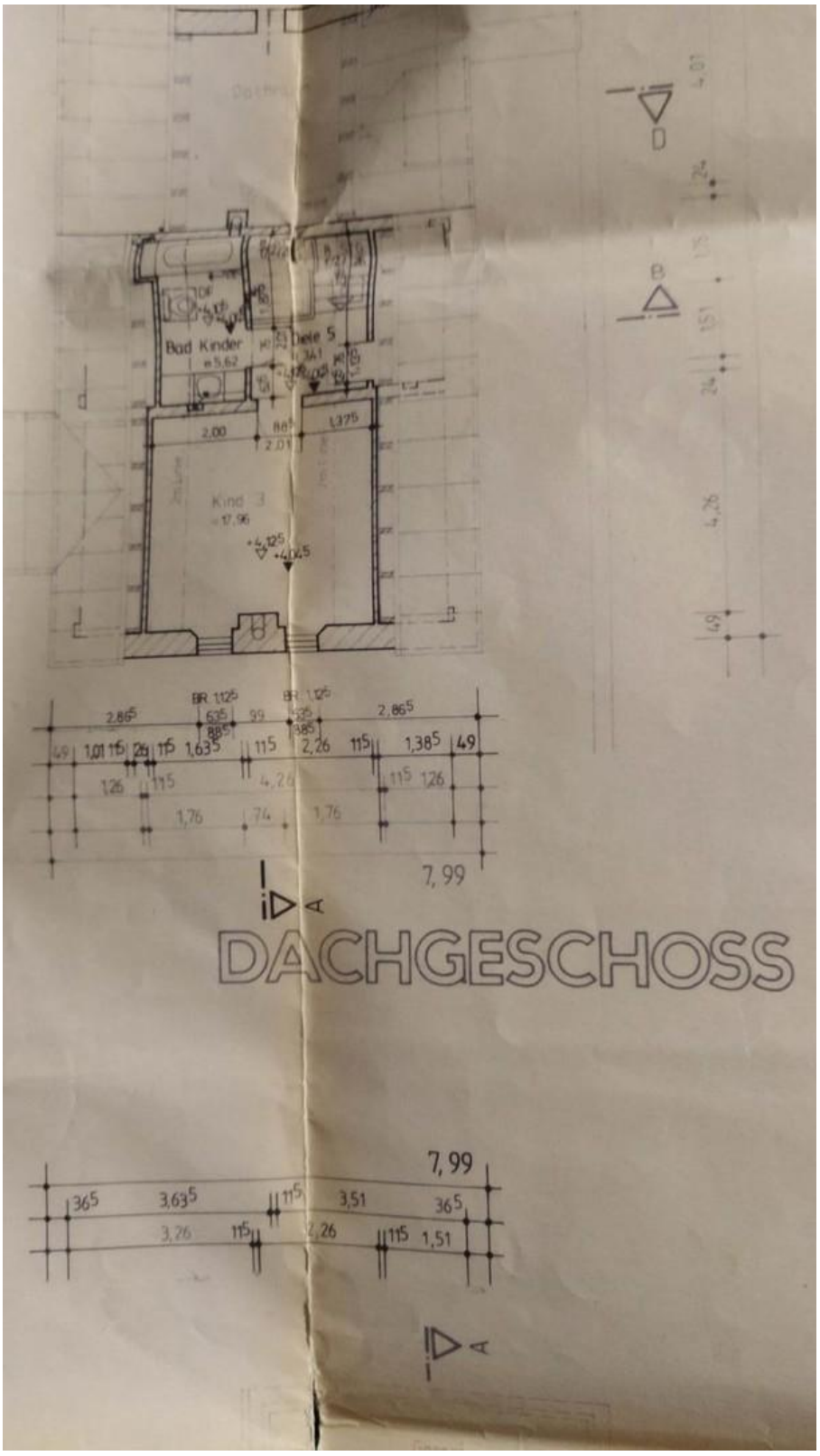

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse




Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse




Dachgeschoss