

Wunderschönes, geräumiges Neubau-Reihenendhaus mit Doppelgarage und 500 qm großem Grundstück



84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 158,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR

Scout-ID: 122546729
Objekt-Nr.: 137



Ihr Ansprechpartner:

Willburger & Luft GbR - Immobilien & Hausverwaltung

Herr Ferdinand Willburger

E-Mail: kontakt@wilu-ihv.de

Tel: +49 8636 5900

Fax: +49 8636 5911

Web: <http://www.wilu-ihv.de>

Haustyp:	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.:	500,00 m ²
Nutzfläche ca.:	70,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Bauphase:	Haus in Bau
Baujahr:	2020
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	36,20 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	A
Bezugsfrei ab:	15.12.2020
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Wunderschönes, geräumiges Neubau-Reihenendhaus mit Doppelgarage und 500 qm großem Grundstück



84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 158,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Es handelt sich um ein Reiheneckhaus, welches in Massivbauweise mit den Abmaßen von 7,99 m auf 11,99 m errichtet wurde. Der umbaute Raum ist mit 1.034 Kubikmetern ca. 1,5-mal größer als die Standardgröße eines Reihenhauses.

Das Objekt ist vollunterkellert und bietet mit ca. 70 qm Nutzfläche, verteilt auf drei Kellerräume, ausreichend Platz für einen Fitnessraum, eine Werkstatt oder einfach nur als Stauraum für Werkzeug, Maschinen, Deko, Ski oder ähnlichem.

Das Erdgeschoss verfügt über ein Gäste-WC inkl. Dusche, einem knapp 13 qm großen Flur und einer praktischen Garderoben-Nische. Der ca. 56 qm große Küchen-/Wohn-/Essbereich bietet durch seinen modernen und offenen Schnitt eine Vielzahl verschiedener Gestaltungsmöglichkeiten, sodass Sie Ihrer Fantasie freien Lauf lassen können. Außerdem verfügt dieser über eine praktische, separate Speisekammer.

Die hohen Decken und der wunderschöne Sichtdachstuhl verleihen dem Obergeschoss einen wohnlichen und behaglichen Charakter. Neben einem ca. 15 qm großen Badezimmer besteht dieses aus insgesamt drei Schlafzimmern, welche zwischen ca. 14 und 24 qm groß sind.

Direkt an das Haus angebaut ist eine ca. 44 qm Doppelgarage mit elektrischem Tor und einer großzügigen Garagengalerie Balkenlage mit Boden als Lagerfläche für z.B. Autoreifen, Gartenmöbeln o.ä. Außerdem verfügt die Garage ebenfalls über einen praktischen Zugang durch ein breites Tor direkt zum Garten.

Das Highlight ist der große, von der Straße uneinsehbare Garten welcher ausreichend Platz z.B. zum Spielen für Kinder oder einfach als Rückzugsort im Grünen bietet. Die mit knapp 42 qm großzügig angelegte Terrasse rundet den traumhaften Außenbereich ab und lädt zum Sonnenbaden, Grillen oder Entspannen ein.

Ausstattung:

Bauweise und Außenansicht

- Keller: Stahlbeton WU, 25 cm + 12 cm Perimeterdämmung
- Ziegelbauweis 36,5 cm mit 3-lagigem Isolierputz, U-Wert 0,23
- Fassade farbig in Grauton gestrichen
- Französische Balkone pulverbeschichtet anthrazit

Fenster und Türen

- Kunststofffenster weiß mit 3-fach-Verglasung

- Kunststoffhaustüre in weiß mit Satinatoglas und elektrischem Türöffner
- Innentüren CPL weiß mit Querfugen, Wohnzimmer mit Lichtausschnitt

Bodenbeläge

- Fliesenarbeiten mit hochwertigen großformatigen Fliesen in folgenden Räumen: Technik/Waschen, KG Flur, WC/Dusche, EG Flur, Speis, Küchenbereich und Bad
- Laminatbelag nach Wahl in folgenden Räumen: Wohnen, Schlafen, Flur DG, Kind, Gast

Innenausstattung

- Schöner Sicht-Doppeldachstuhl mit 240 mm Dämmung
- Hochwertige Ganzholz-Innentreppe in Eiche mit Edelstahl-Geländerstäben

Bad und WC

- WC/Dusche: bodengleich geflieste Dusche mit Edelstahl-Designrinne, Glas-Trennwand, Wand-WC und Waschbecken
- Bad: bodengleich geflieste Dusche, Badewanne, Wand-WC und 2 Waschbecken

Technik

- Komfortable dezentrale Lüftungsanlage im Bad
- Busch-Jäger Schalterprogramm
- Elektroinstallation inkl. SAT-Vorbereitung (ohne Schüssel und Receiver), Fernseh-Anschlüsse im Wohnzimmer und den Schlafräumen, LAN-Dosen für WLAN-Verteilung je Stockwerk
- Alle Fenster (außer Bad und WC/DU) mit Rollläden und E-Antrieb, Gruppen-/Zentralschalter
- Hausanschlusskosten Strom, Wasser, Kanal, Straße, und Telekom inklusive

Heizung

- Moderne Flüssiggas-Brennwert-Heizung mit heizungsunterstützender Solarthermie, Vakuumröhrenkollektor und Frischwasser-Pufferspeicher
- Komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Flüssiggas-Miettank 4.100l (Tankmiete und Wartung 13€ zzgl. MwSt. pro Monat müssen übernommen werden)

Garage

- Doppelgarage mit Sektionaltor/E-Antrieb weiß vorne und Schwingtor weiß hinten
- Garagengalerie Balkenlage mit Boden für Lagerfläche
- Garage mit Estrichoberfläche
- Frostfreier Außenwasserhahn in der Garage

Garten und Außenbereich

Wunderschönes, geräumiges Neubau-Reihenendhaus mit Doppelgarage und 500 qm großem Grundstück



84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 158,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR

- Pflasterarbeiten im Eingangsbereich und Garagenvorplatz
- Ca. 42 qm Terrasse, 3m tief, über Eck
- Geländemodellierung, Gartenzaun und Rasenansaat

Lage:

Das angebotene Objekt befindet sich in der Gemeinde Heldenstein, welche mit ihren 2.700 Einwohnern im Alpenvorland zwischen den Flüssen Isen und Inn liegt. Heldenstein ist geprägt von malerischen Landschaften mit viel Ruhe auf der einen und einer exzellenten, infrastrukturellen Anbindung, sehr guten Bildungschancen und einem starken und vielseitigem Wirtschaftsstandort auf der anderen Seite. Die Gemeinde liegt an der A94/B12 München-Passau und verfügt über eine eigene Anschlussstelle. Von hier erreichen Sie die Landeshauptstadt München in ca. 35 min.

Die Bahnhöfe Ampfing und Schwindegg liegen ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt. Von dort aus erreichen Sie den Münchner Ostbahnhof im Stundentakt in ca. 50 min.

Beim Bahnhof Mühldorf am Inn (15 km) handelt es sich um einen Eisenbahnknotenpunkt, welcher sieben Bahnstrecken verbindet: Burghausen, Freilassing, Landshut, München, Rosenheim, Simbach und Traunstein.

Allein vom Bahnhof Mühldorf am Inn pendeln täglich 12.000 Menschen mit der Südostbayernbahn nach München. Die Anzahl aller Pendler ist – nicht zuletzt durch die Fertigstellung und Eröffnung der A94 Ende 2019 – um eine Vielzahl höher.

Dies ist ein klares Zeichen dafür wie beliebt es ist, die beruflichen Möglichkeiten der Landesmetropole zu nutzen und gleichzeitig das ruhige und entspannte Leben abseits vom Trubel der Stadt und horrenden Mietpreisen zu genießen.

Nicht zuletzt in Zeiten von Corona und Lockdown hat sich die Zahl der Menschen, die aus dem Homeoffice arbeiten deutlich erhöht. Viele haben in dieser Zeit gemerkt, wie schmerzlich sie ein extra Arbeitszimmer, einen Balkon oder gar einen eigenen Garten vermissen.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z.B. Supermärkte, Banken, Restaurants, Wirtshäuser, Ärzte und Apotheken befinden sich im wenige km entfernten Ampfing. Am Ortsmittelpunkt von Heldenstein bietet ein Bäckerwagen von Dienstag bis Sonntag von 7:00 – 13:00 Uhr frische Backwaren an. Ebenfalls wird innerhalb des nächsten Jahres ein EDEKA Frischemarkt gebaut und eröffnet.

Sonstiges:

Die Fertigstellung des Hauses ist für den 15.12.2020

geplant.
Die Fertigstellung des Gartens ist für Frühjahr 2021 geplant.

Weitere Fotos folgen in Kürze, sobald der Baufortschritt eine Aufnahme zulässt.



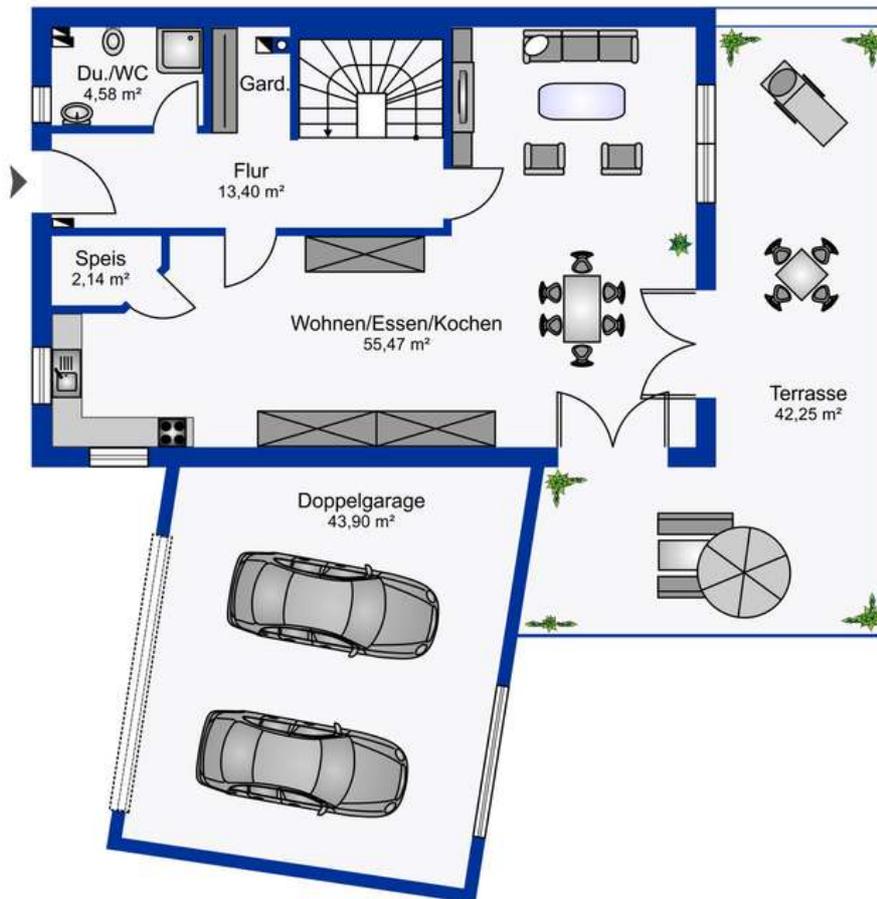
Hausansicht

Wunderschönes, geräumiges Neubau-Reihenendhaus mit Doppelgarage und 500 qm großem Grundstück



84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 158,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



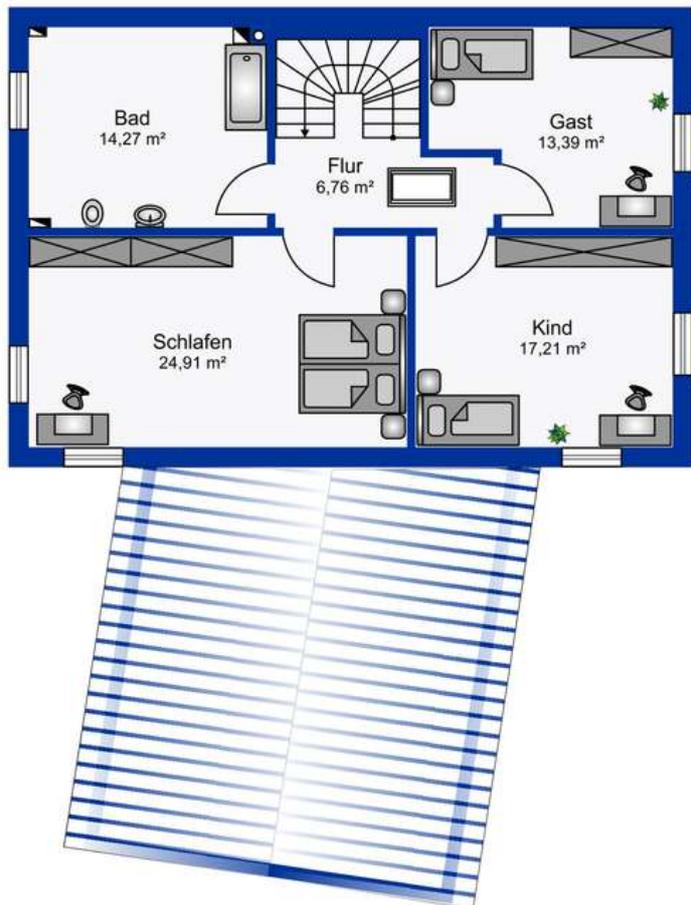
Grundriss Erdgeschoss

Wunderschönes, geräumiges Neubau-Reihenendhaus mit Doppelgarage und 500 qm großem Grundstück



84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 158,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



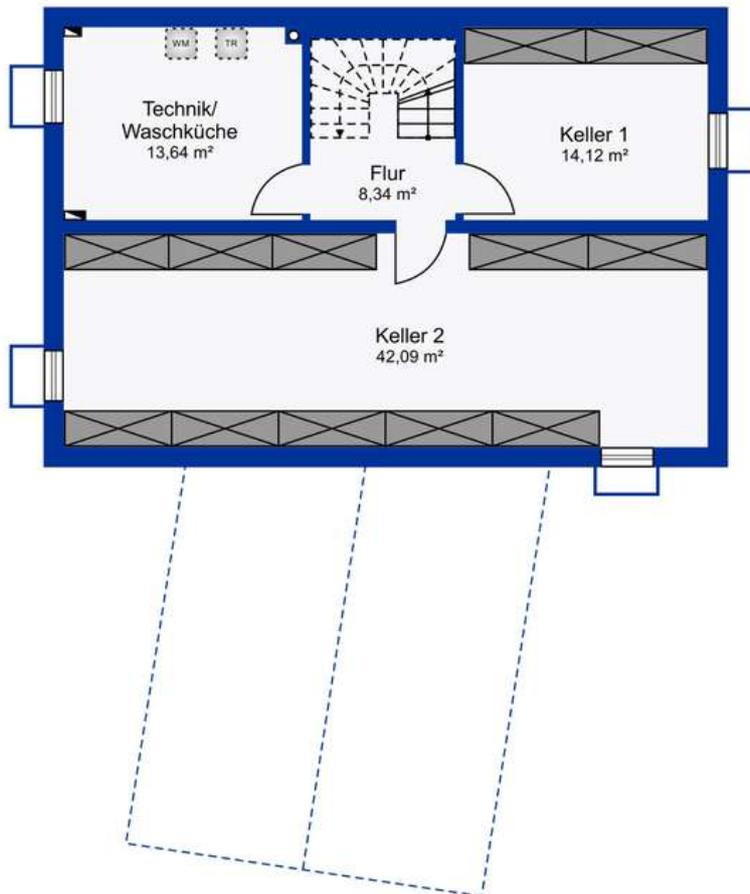
Grundriss Obergeschoss

Wunderschönes, geräumiges Neubau-Reihenendhaus mit Doppelgarage und 500 qm großem Grundstück



84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 158,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



Grundriss Kellergeschoss

Wunderschönes, geräumiges Neubau-Reihenendhaus mit Doppelgarage und 500 qm großem Grundstück



84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 158,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR

