

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung



82281 Egenhofen - Poigern

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR
Scout-ID: 135291786



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Moos
Christian und Hannelore Moos
E-Mail: moos.nrwimmo@gmail.com
Mobil: +49 170 2165500
Web: <http://www.immomoos.com>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	403,00 m ²
Nutzfläche ca.:	52,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	2007
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Holz-Pelletheizung
Wesentliche Energieträger:	Holzpellets
Endenergieverbrauch:	111,10 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	2006
Bezugsfrei ab:	2023
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	3



82281 Egenhofen - Poigern

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Nicht beengt mit Blick auf eine schöne grüne Umgebung zu wohnen ist heutzutage ein Luxus, den sich nicht jeder leisten kann. Eine ungewöhnlich breite Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2006 und 2007 sorgt für ein Feeling wie in einem Einfamilienhaus und das mit 403 m² nicht kleine Grundstück und die Angrenzungen zum Süden an Wiesen und hohe grüne Buschflächen nimmt das sonst in Wohngebieten häufig vorherrschende Gefühl von Enge und sorgt für ein Gefühl von Weite.

Das schön nach Süden ausgerichtete Grundstück in einem ruhigen Wohngebiet ist für eine Familie und auch für Freunde ein Paradies für ein Leben draußen.

Die Außenanlagen sind großzügig ausgelegt und die Abschirmung zu den Nachbarn perfekt.

Die große breite Terrasse mit den Markisen lädt zum Verweilen ein.

3 Austritte aus dem Lebensbereich mit Küche – Essen – Wohnen tragen dazu bei, Staus beim Verkehr zu vermeiden.

Eine zusätzliche überdachte und zur Wetterseite geschlossene Terrasse schützt den Grillabend vor einem ungemütlichen Abbruch und Gläser mit alkoholischen Getränken vor einer nicht akzeptablen Verdünnung durch Regenwasser.

Aber auch drinnen ist das Leben schön, weil es im Erdgeschoss eine sehr gute Aufteilung gibt.

Ein zweites Bad mit WC, Waschtisch und Dusche entzerrt den sonst häufigen morgendlichen Stress der Familie. Es gibt eine großzügige Diele mit Garderobe, der schönen offenen Holzterasse ins Dachgeschoss und ebenso ins Untergeschoss.

Das Kernstück im Erdgeschoss ist dann der üppige Lebensbereich mit 56 m² mit offener Einbauküche mit Mittelblock und Thesen, einem großen Ess- und Wohnbereich. Ein vernünftiger Kaminofen als zweite unabhängige Wärmequelle darf natürlich nicht fehlen, obwohl die moderne Pelletsheizung eigentlich keine Wünsche offen lässt.

Neben der Küche befindet sich noch die obligatorische Speis. Im Dachgeschoss wurde von den jetzigen Eigentümern die Wohnflächen mit hohem Geldaufwand durch das Einziehen einer zusätzlichen Ebene erweitert, so dass nunmehr auch im Spitzboden noch zusätzliche Wohnflächen geschaffen wurden. Diese sind über die 2 Kinderzimmer jeweils über eine Holzterasse erreichbar. Sämtliche Arbeiten wurden vom Tischler ausgeführt. Die Aufteilung im Dachgeschoss stellt sich nun folgendermaßen dar:

Zunächst einmal der Flur, der uns zu allen anderen Räumen führt. Ein schönes Bad mit Eckbadewanne, Eckdusche mit Glasumrahmung, WC und 2 Waschtischen, ein Schlafzimmer und ein begehbare Kleiderschrank. 2 Kinderzimmer mit jeweils dem Treppenzugang in die Galerie im Spitzboden, die jeweils Platz für ein Bett oder einen Arbeitsplatz bietet.

Im Keller finden sich folgende Räumlichkeiten:

Hier wurde ein Hobbyraum nachträglich mit erheblichen Investitionen zu einem Gästezimmer aufgewertet. Der vorhandene Lichtgraben bis zur Fundamenttiefe abgegraben und erweitert.

Statt des Fensters wurde eine 2 m breite Fenster-Türeinheit eingebaut mit einer davorgelegenen ca. 2 auf 2 m breite Terrasse mit Bodenablauf und Kanalanschluss. Das ganze wurde durch seitliche massive Mauern und am Ende mit großen massiven Steinblöcken abgegrenzt.

Eine hochwertige Umrahmung mit Glas- und Zaunelementen lässt diese Umgestaltung sehr edel aussehen. Neben dem Gästezimmer gibt es einen Wellenbereich mit Sauna und Platz für Ruheliegen.

Es gibt eine Waschküche mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner und einen dahintergelegenen Abstellraum. Im Heizungsraum befindet sich die Pelletheizung, der große Warmwasserspeicher und das Pelletlager.

Ausstattung:

Weitere Ausstattungen des Hauses:

Der schöne Garten im Süden wurde bereits ausführlich erwähnt. Es gibt eine extrabreite Garage mit Sektionaltor und davor 2 Stellplätze.

Im Norden auf der Eingangsseite bieten zwei attraktive grau-weiß gestrichene Holzhäuser Sichtschutz zum Nachbarn, die als Fahrrad- und Gartengerätehaus genutzt werden.

Eine kleine Holzterasse für die Abendsonne ergänzt das Außensitzangebot.

In den letzten Jahren wurden die Terrassen um das Haus herum neu gestaltet.

Das Haus erhielt 2021 einen neuen Anstrich.

Lage:

Egenhofen ist eine flächenmäßig große Gemeinde im Norden des Landkreises Fürstentum Fürstentum mit 24 Ortsteilen und 3.500 Einwohnern.

Der Ortsteil Poigern liegt 2 km südlich von Egenhofen.

Ein Kindergarten ist 2 km vom Standort des Hauses entfernt in Egenhofen.

Grund – Haupt- und Realschulen gibt es in mehreren anderen Teilorten in etwa 5 km Entfernung oder in Odelzhausen 6 km entfernt.

Busverbindungen sind vorhanden.

Die Kreisstadt Fürstentum Fürstentum ist 14 km entfernt. Hier gibt es natürlich auch Gymnasien.

Busverbindungen sind vorhanden.

Die Anbindung an München ist gut.

Nur 7,5 km sind es zur S-Bahnstation Mammendorf, somit Bahnanbindung an München und auch an Augsburg.

Die A 8 Auffahrt Odelzhausen ist 6,8 km entfernt und somit ist auch mit dem PKW eine gute Anbindung an München gegeben.

Sonstiges:

Disclaimer:

Das Layout der gesamten Internetpräsentation inklusive aller Grafiken und Bilder sowie die Textbeiträge sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne unsere Zustimmung nur für private Zwecke verwendet werden. Jegliche gewerbliche oder anderweitig kommerzielle Nutzung ist unzulässig und wird gerichtlich verfolgt. Wir bemühen uns, unser Angebot fehlerfrei und aktuell zu halten. Für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Für Schäden und Nachteile, die sich aus der Nutzung der Site, insbesondere aus Informationen, Daten und sonstigen Angaben ergeben, wird keinerlei Haftung übernommen.

Die auf den gelinkten Seiten wiedergegebenen

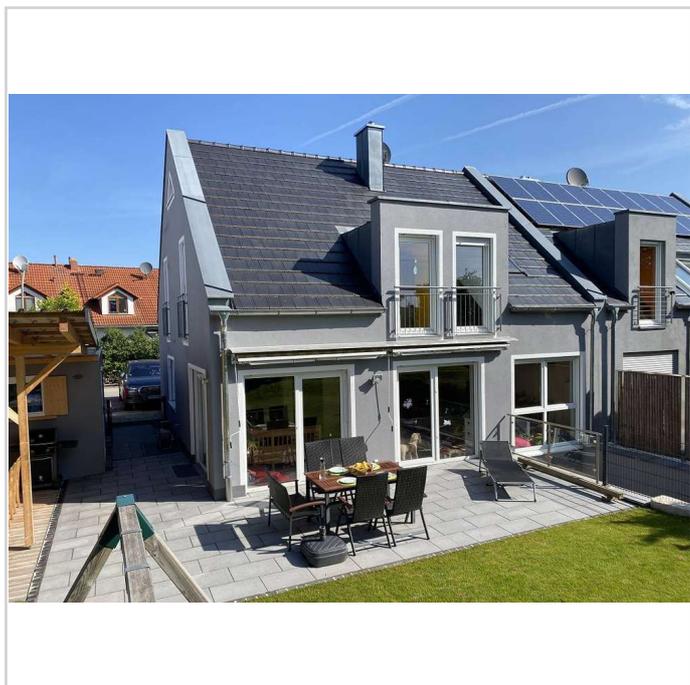
Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung



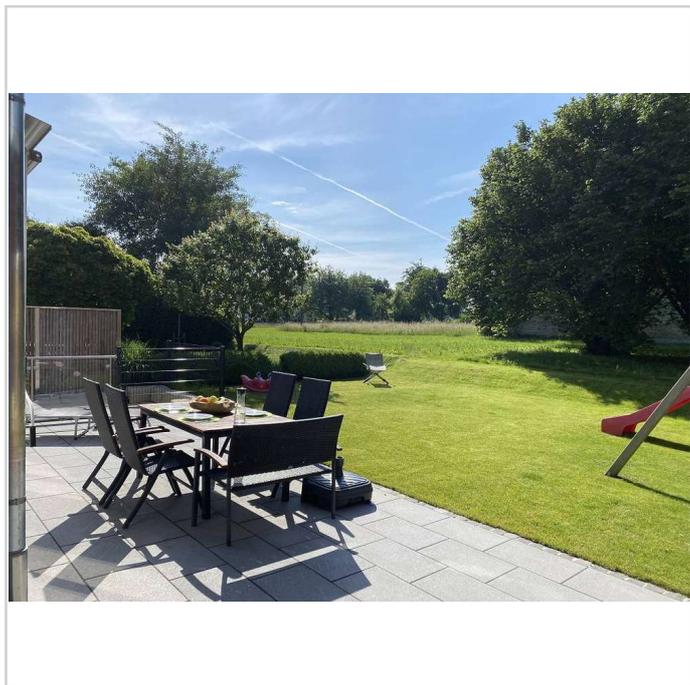
82281 Egenhofen - Poigern

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR

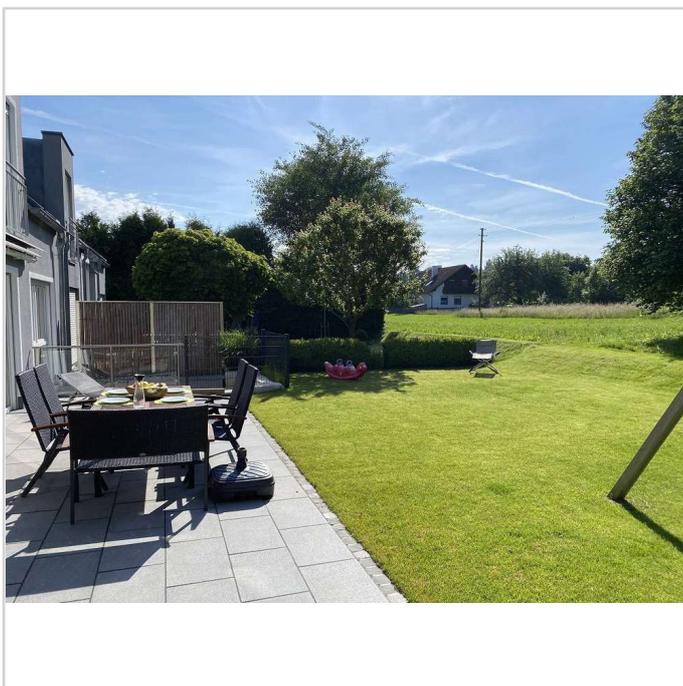
Meinungsäußerungen und/oder Tatsachenbehauptungen liegen in der alleinigen Verantwortung des/der jeweiligen Autors/Autoren und spiegeln nicht unsere Meinung wider. Wir distanzieren uns von allen Inhalten der Seiten, die über Links von dieser Site aus erreichbar sind.



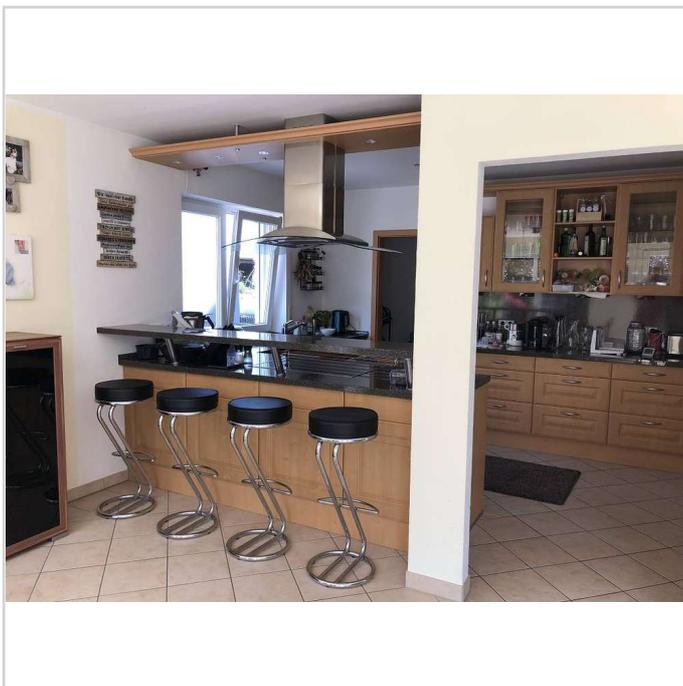
Haus von hinten



Blick aus Garten



Blick ins Grüne



Thresen vor EBK

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung



82281 Egenhofen - Poigern

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR



EBK Bild 1



EBK Bild 2



EBK Bild 3



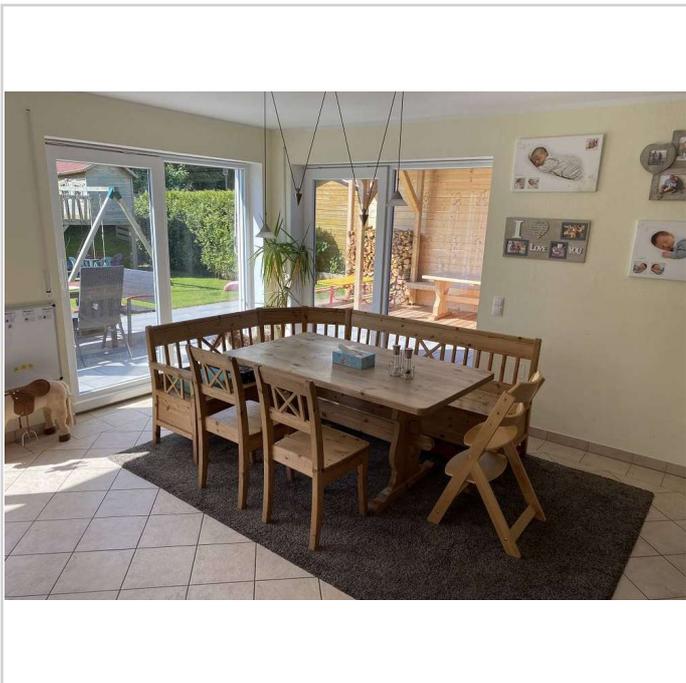
Ess- und Wohnbereich

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung

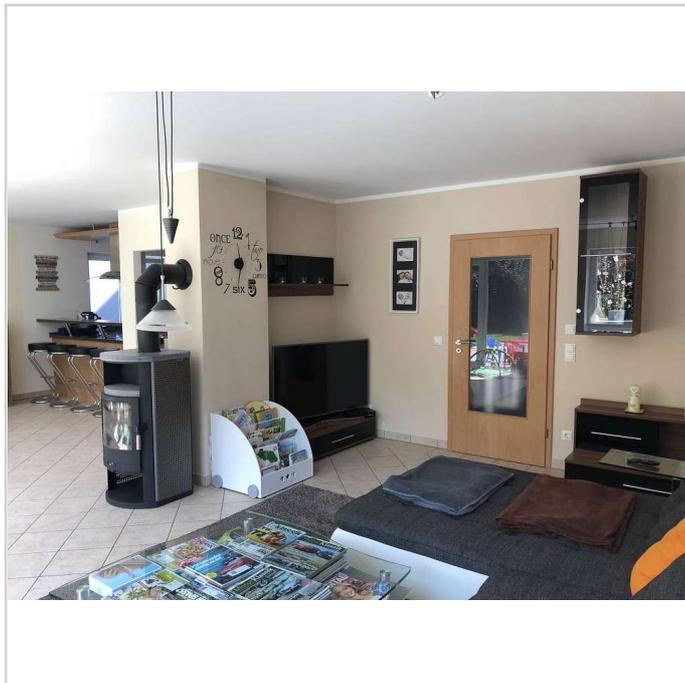


82281 Egenhofen - Poigern

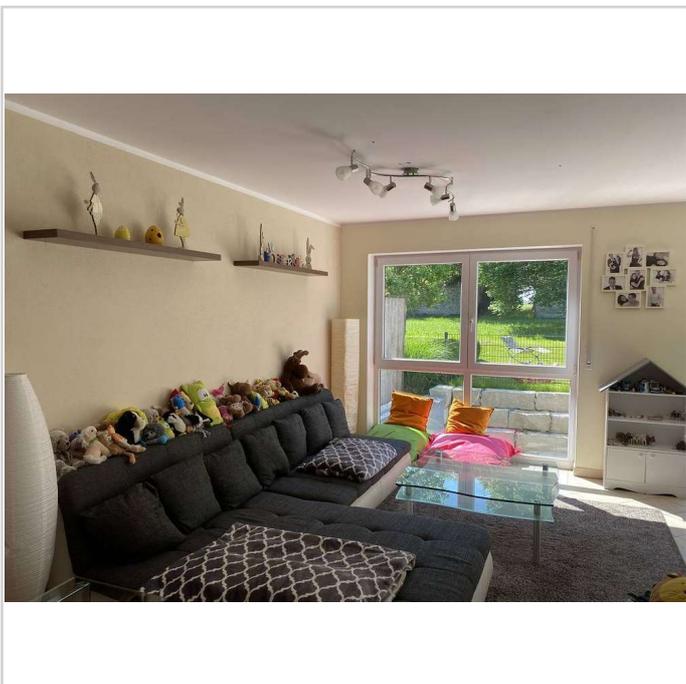
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR



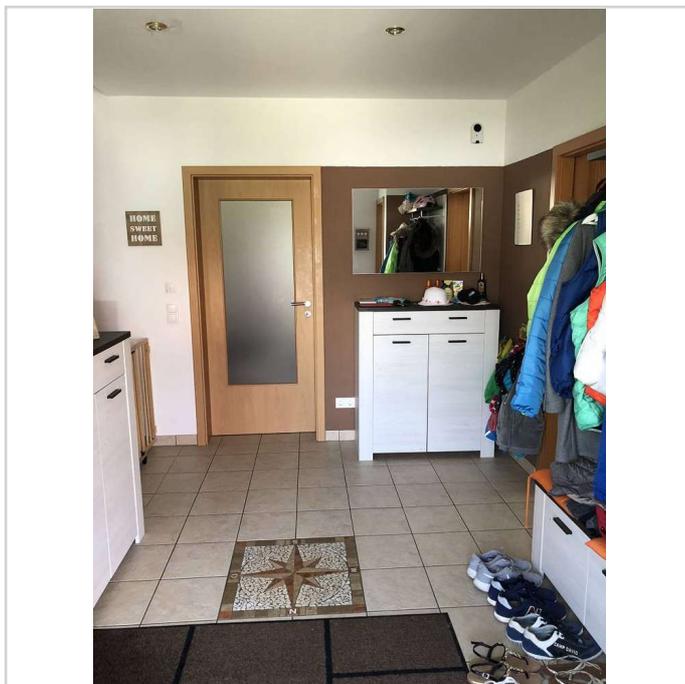
Essbereich



Wohnbereich blick z. Thresen



Wohnbereich



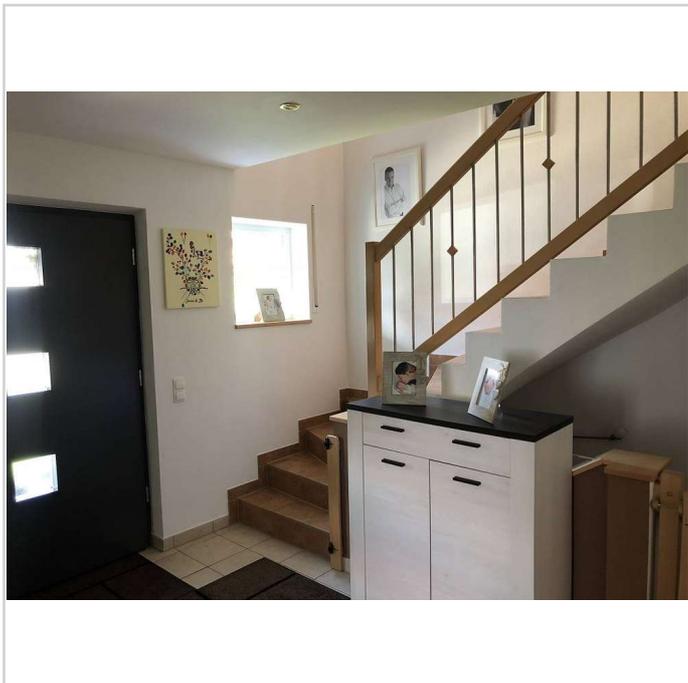
Diele EG

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung

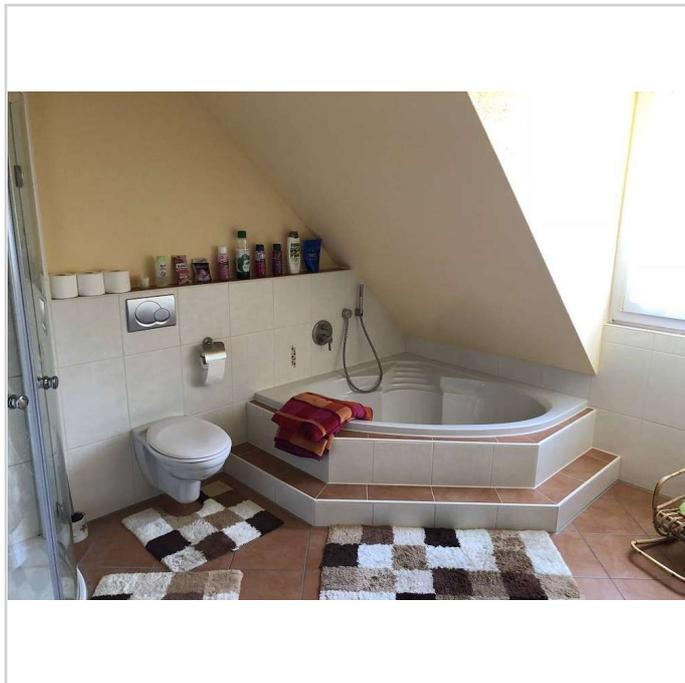


82281 Egenhofen - Poigern

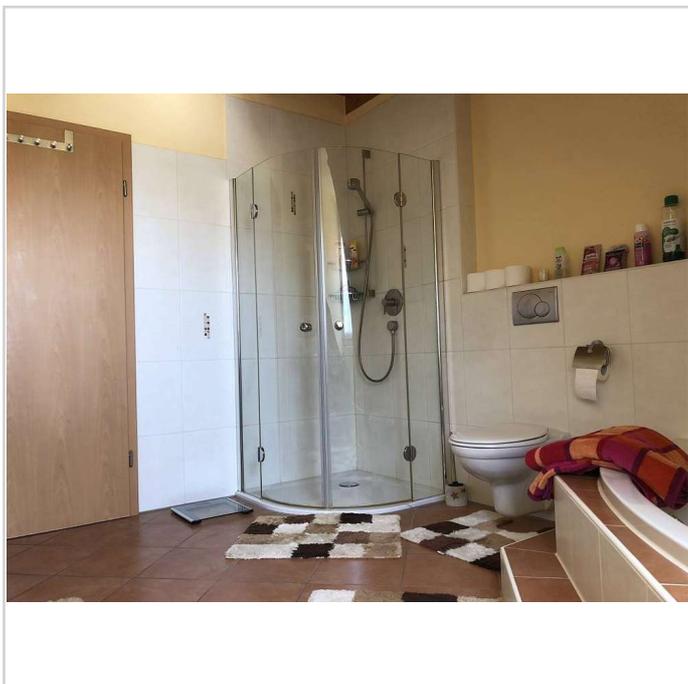
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR



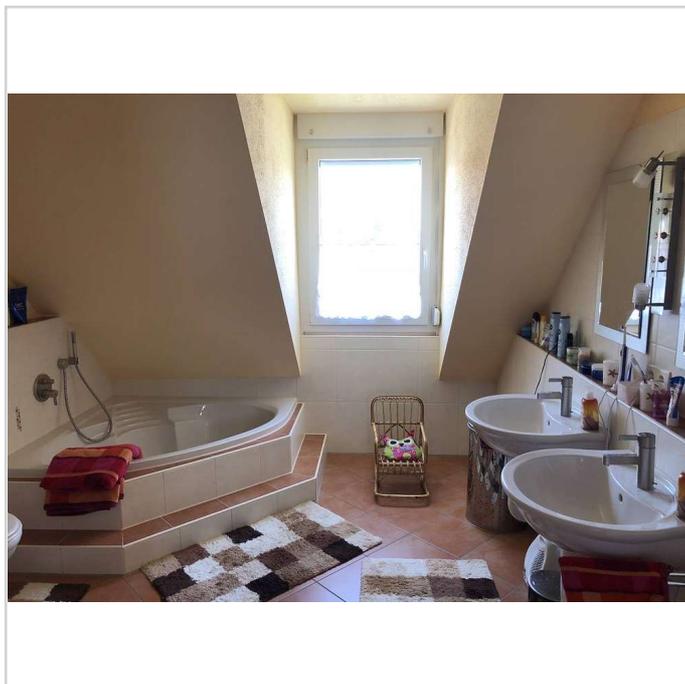
Treppenaufgang



Bad DG Bild 1



Bad DG Bild 2



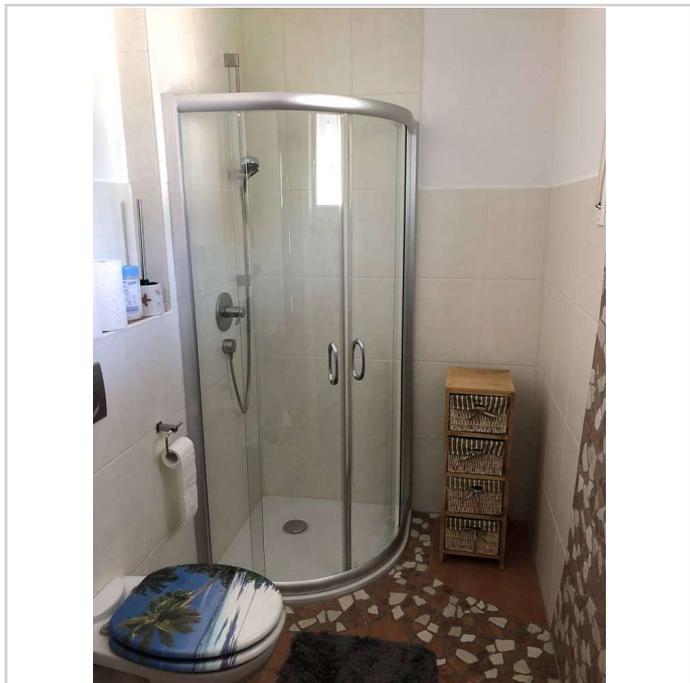
Bad DG Bild 3

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung

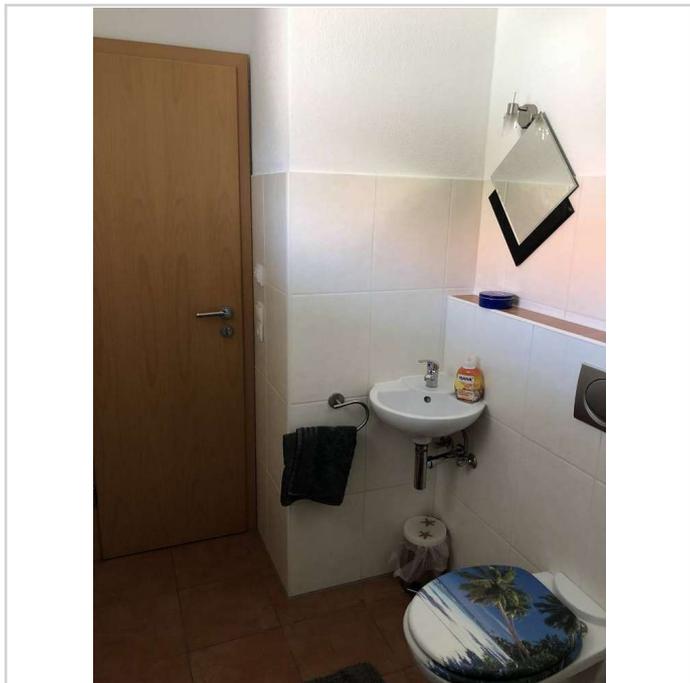


82281 Egenhofen - Poigern

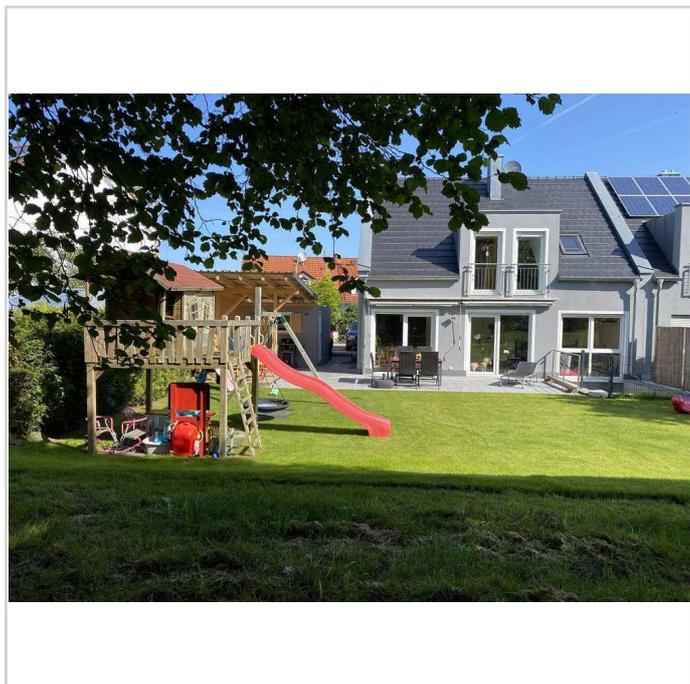
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR



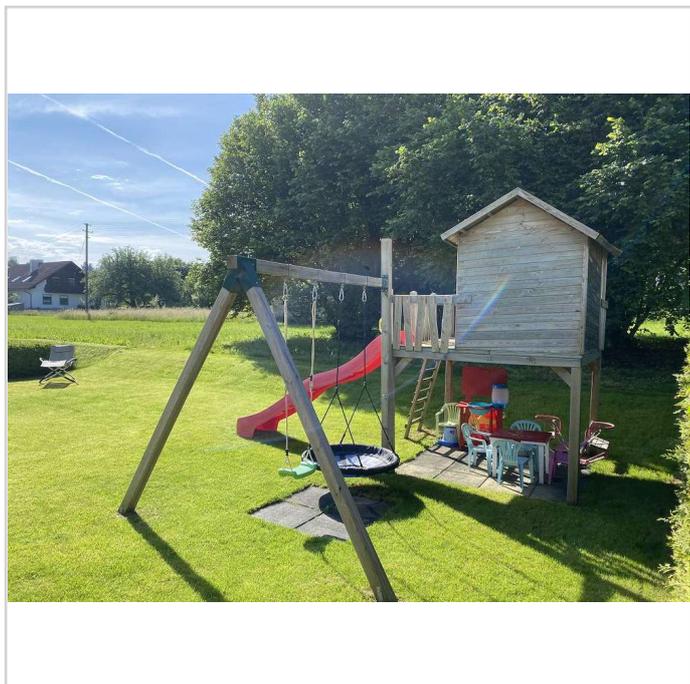
Bd EG Bild 1



Bad EG Bild 2



Haus u. Garten



Blick nach Süden

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung



82281 Egenhofen - Poigern

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR



Kinderspielplatz im Garten ist



schön gestalteter Garten



Terrasse u. überdachte Terrass



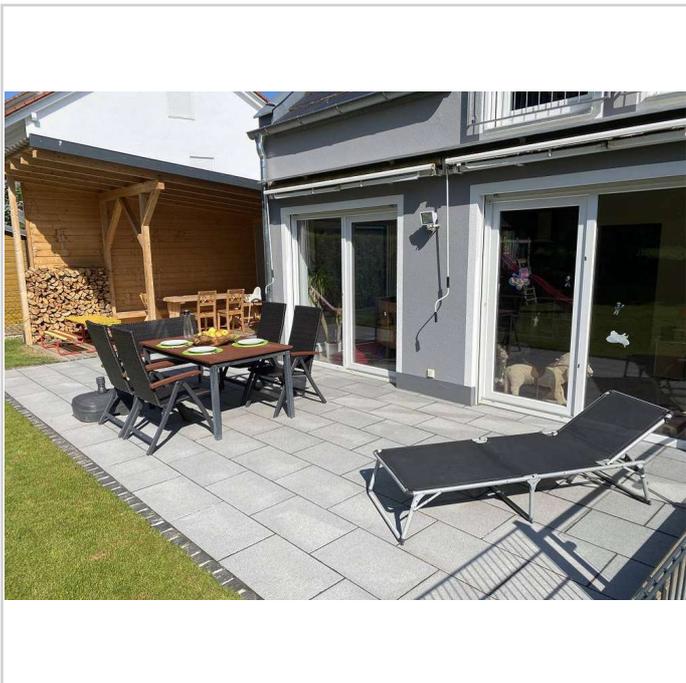
Allwetterterasse

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung

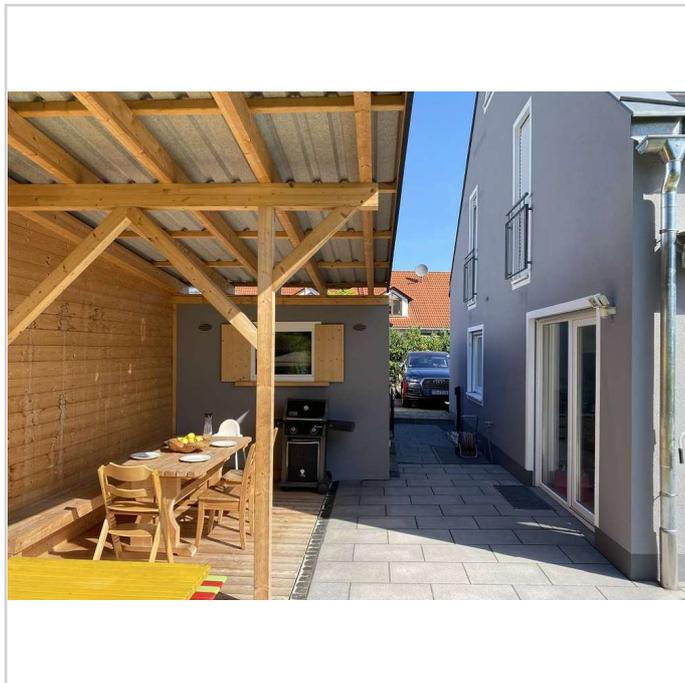


82281 Egenhofen - Poigern

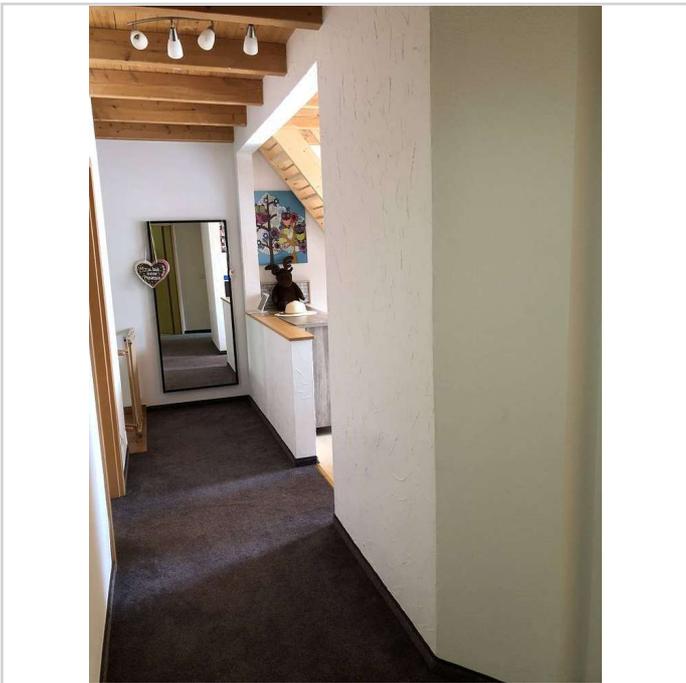
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR



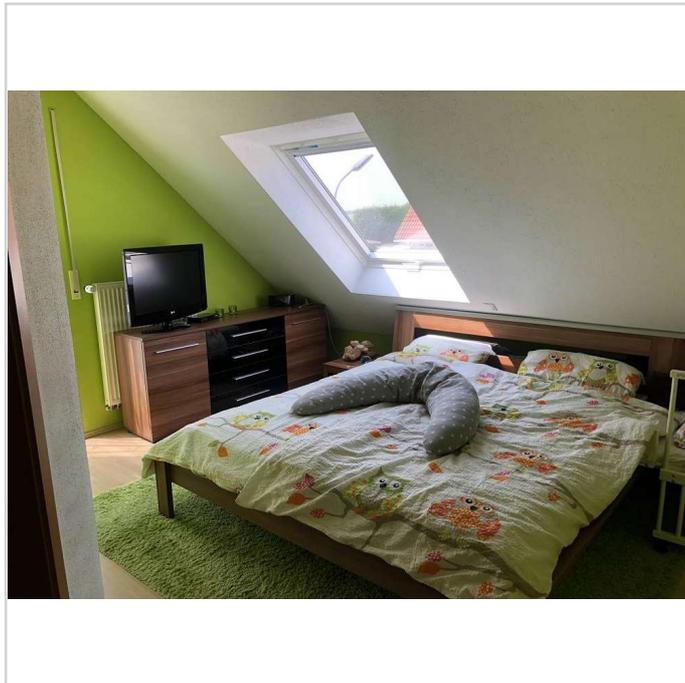
Detailbild Terrassen



Durchgang Garage - Haus hinten



Flur DG



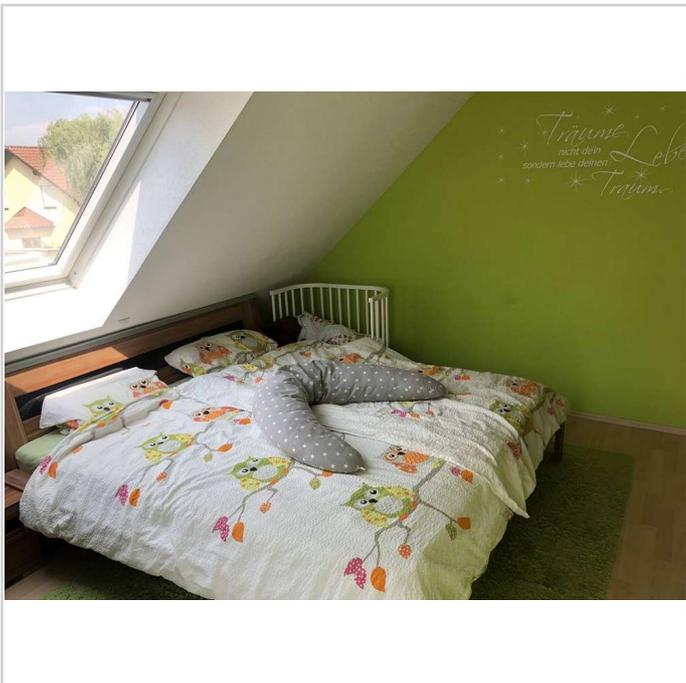
Schlafzimmer DG Bild 2

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung

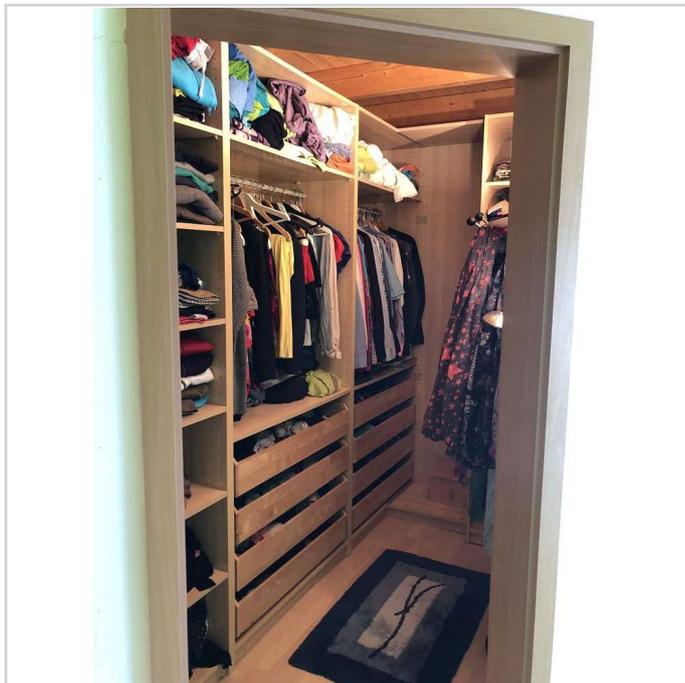


82281 Egenhofen - Poigern

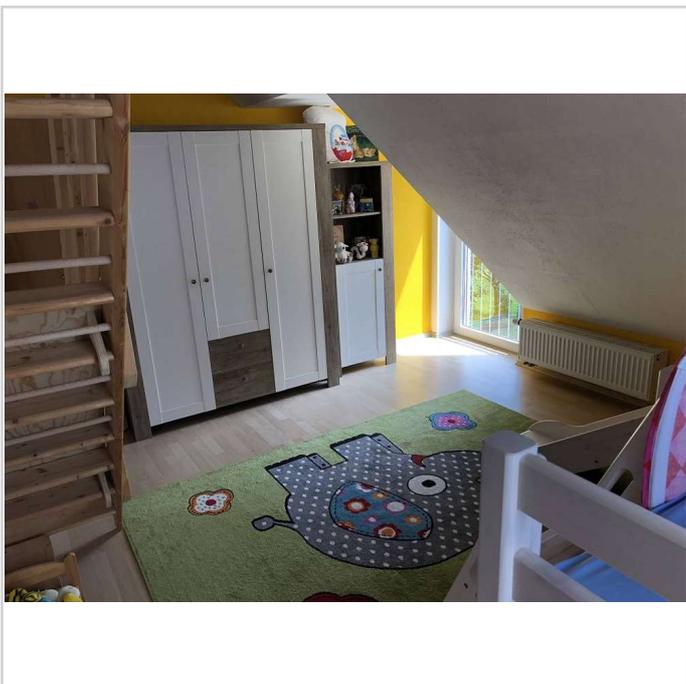
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR



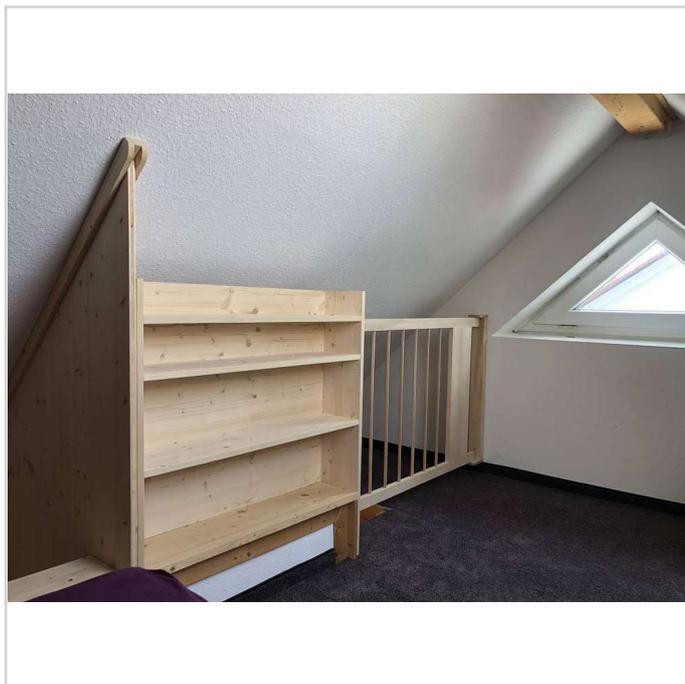
Schlafzimmer DG Bild 1



Begehbarer Kleiderschrank



Kinderzimmer 1 DG



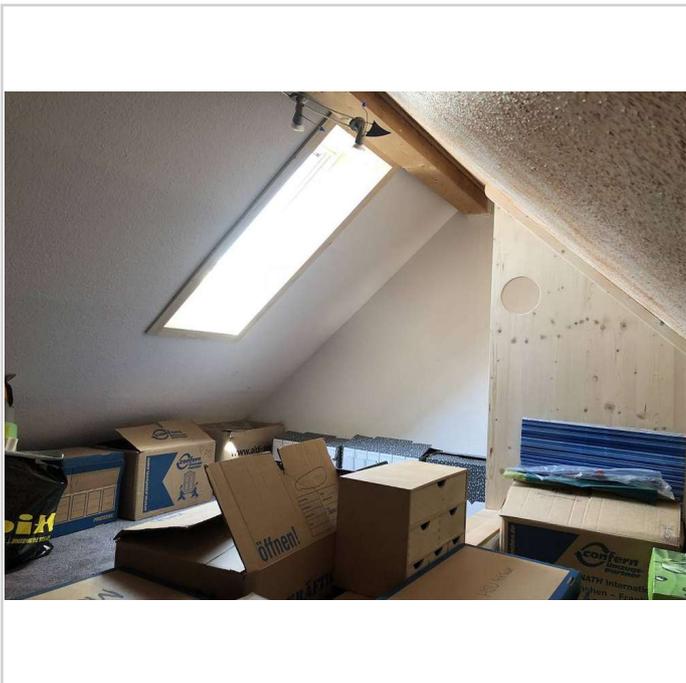
Galerie Kinderzimmer 1 Bild 1

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung

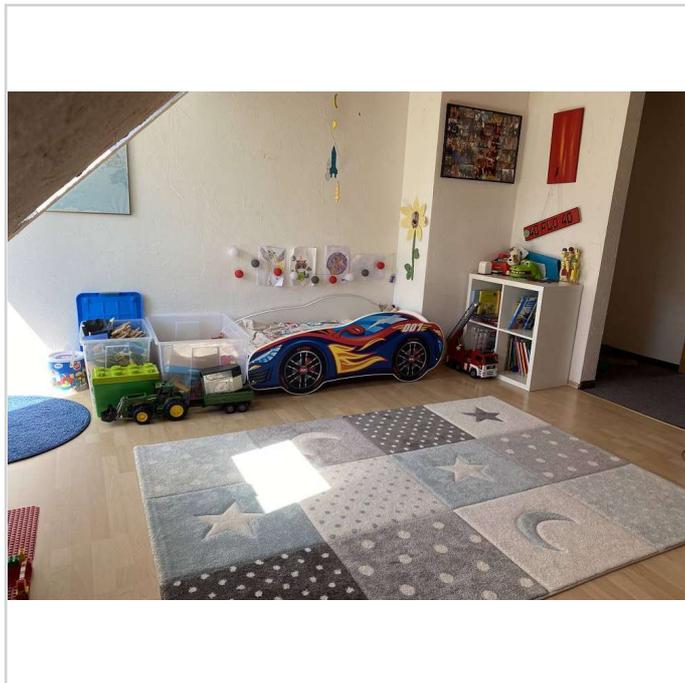


82281 Egenhofen - Poigern

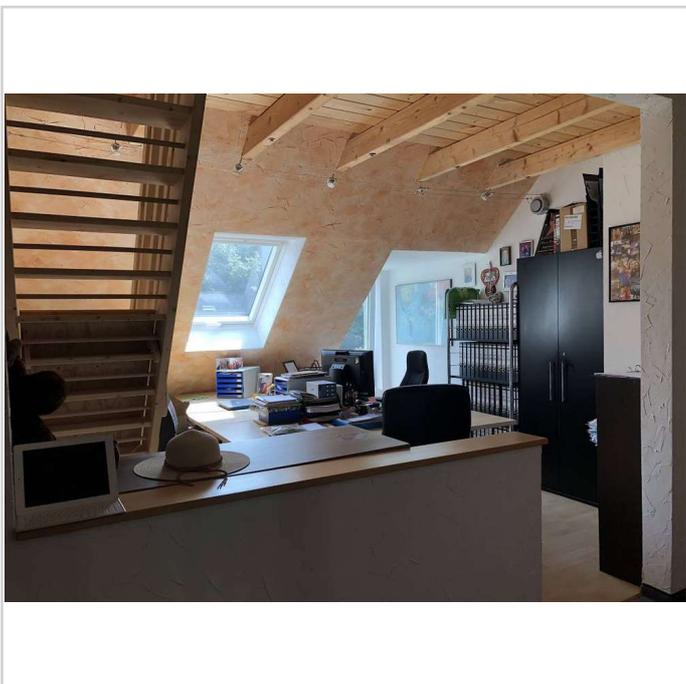
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR



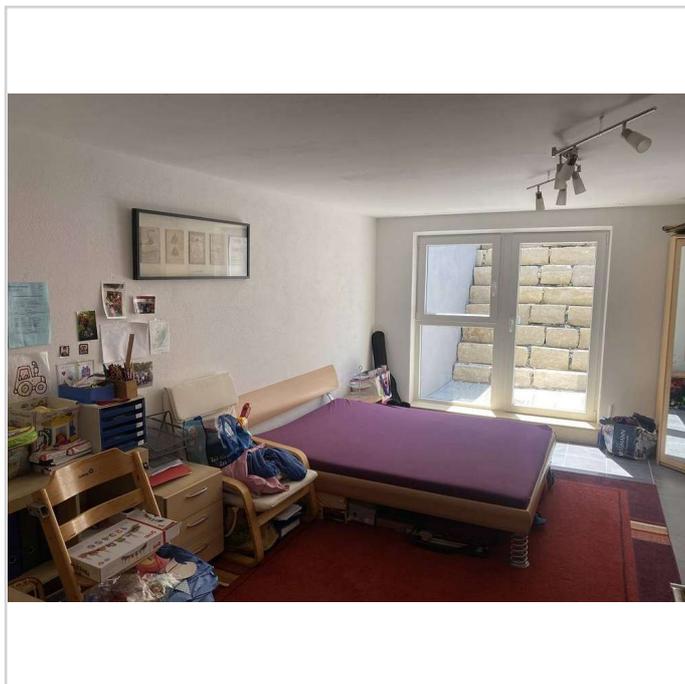
Galerie Kinderzimmer 2 Bild 2



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2 als Büro



Gästezimmer Keller

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung

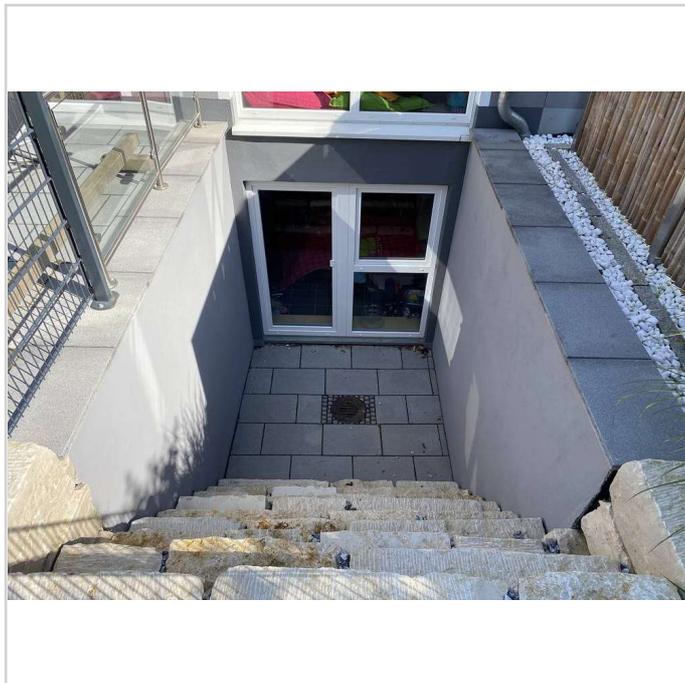


82281 Egenhofen - Poigern

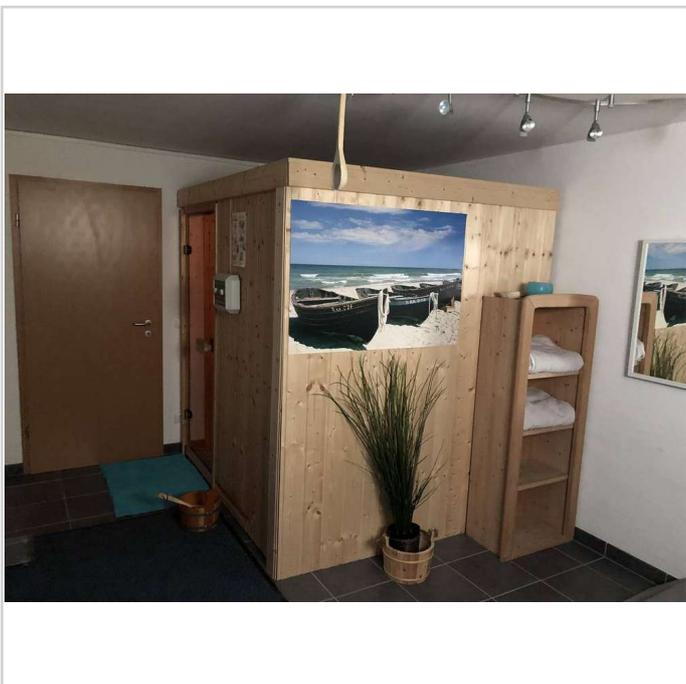
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR



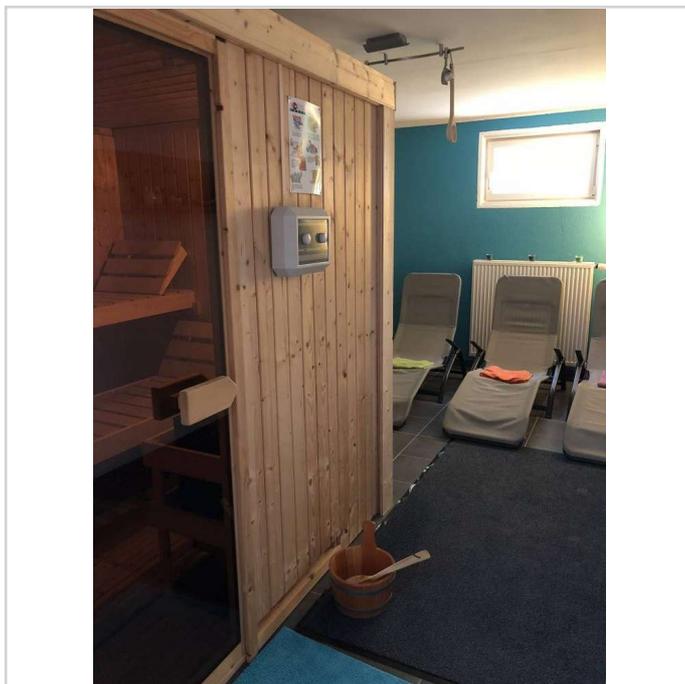
Gästezimmer Keller Bild 2



Gästezimmer Keller m. Miniterr



Sauna



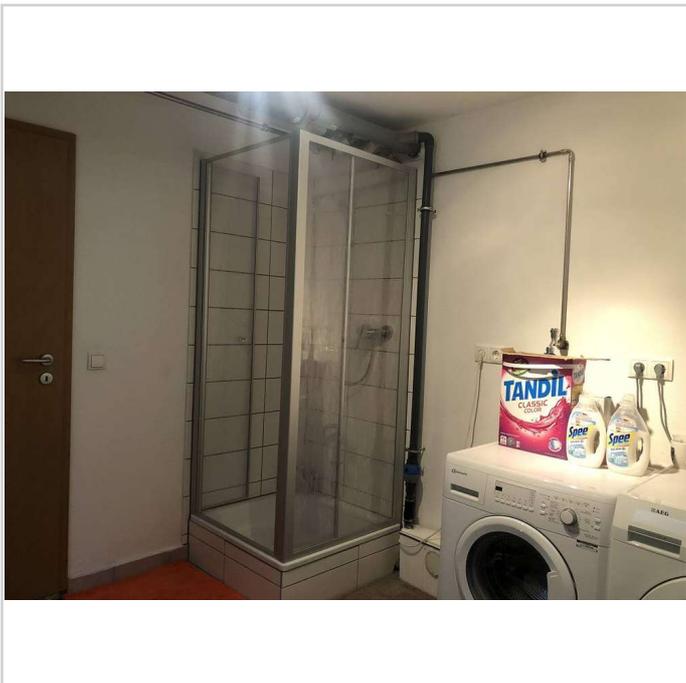
Sauna mit Ruhebereich

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung



82281 Egenhofen - Poigern

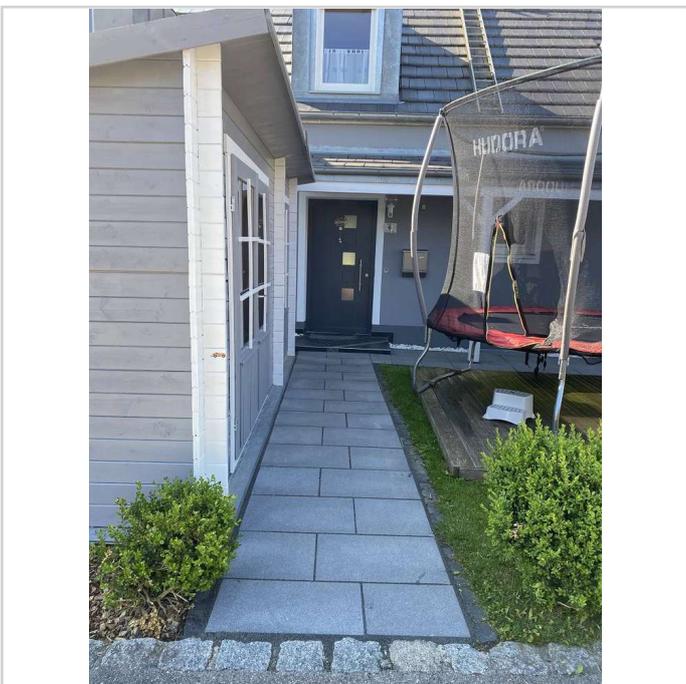
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR



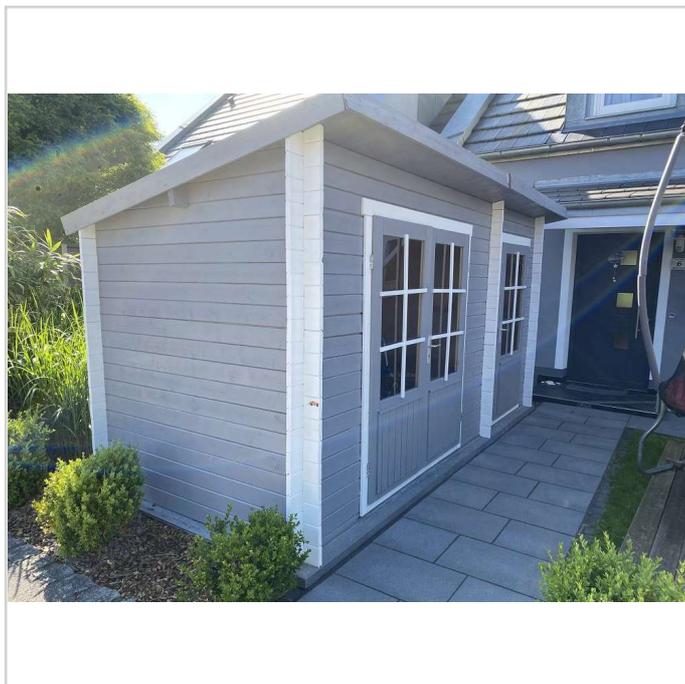
Waschküche mit Gästedusche



Haus von vorn



Hauseingang



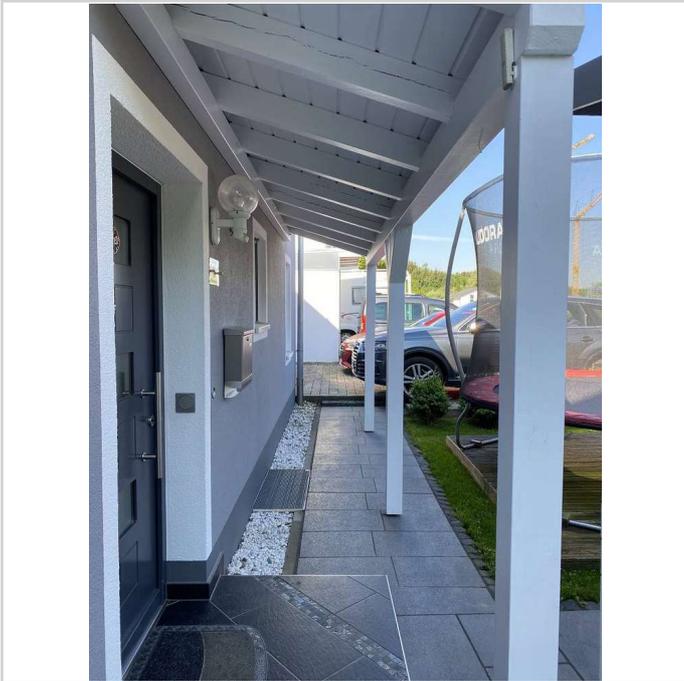
Gartenhütten vorn

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung



82281 Egenhofen - Poigern

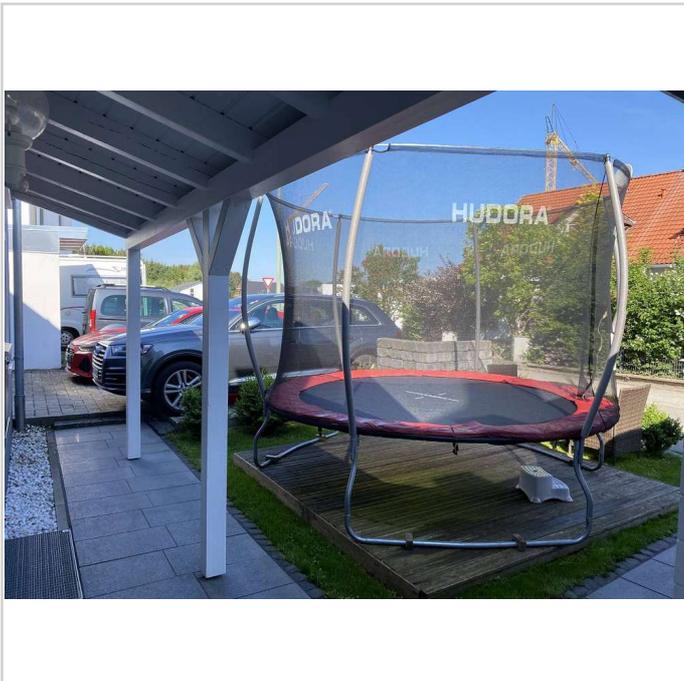
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR



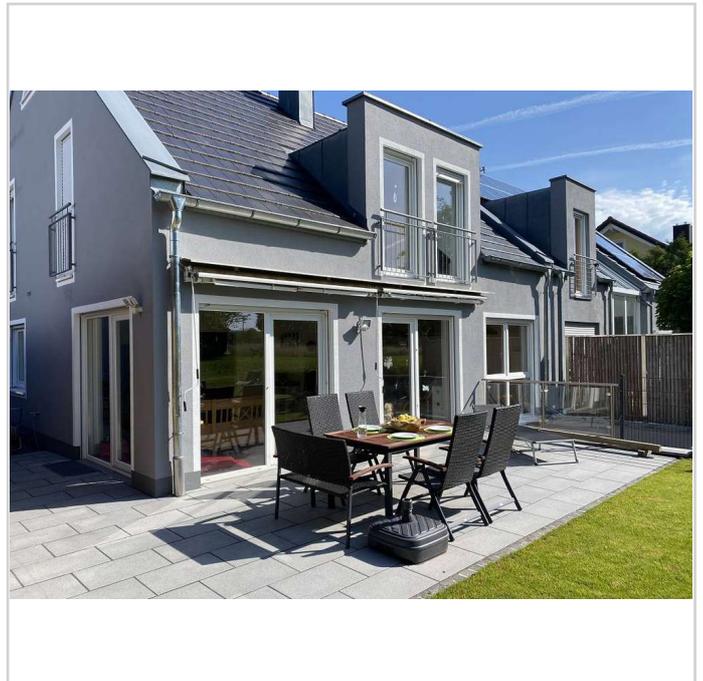
Umgang vorn



Durchgang Garage - Haus vorn



Haus vorn m. Stellplätzen



nochmal die Terrasse

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung



82281 Egenhofen - Poigern

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR

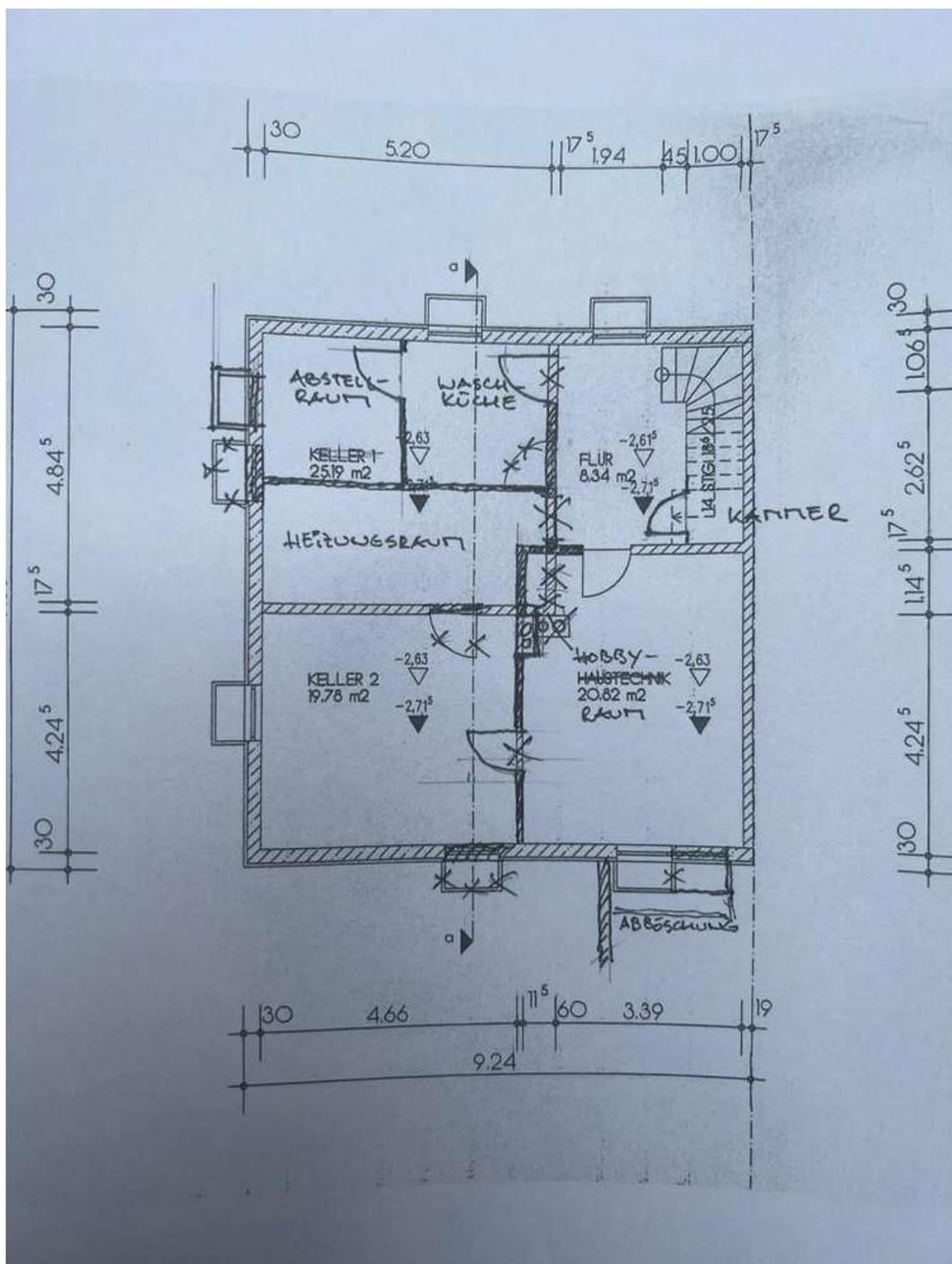


Gartenblick von oben



82281 Egenhofen - Poigern

Zimmer: 5,00
 Wohnfläche ca.: 152,00 m²
 Kaufpreis: 985.000,00 EUR



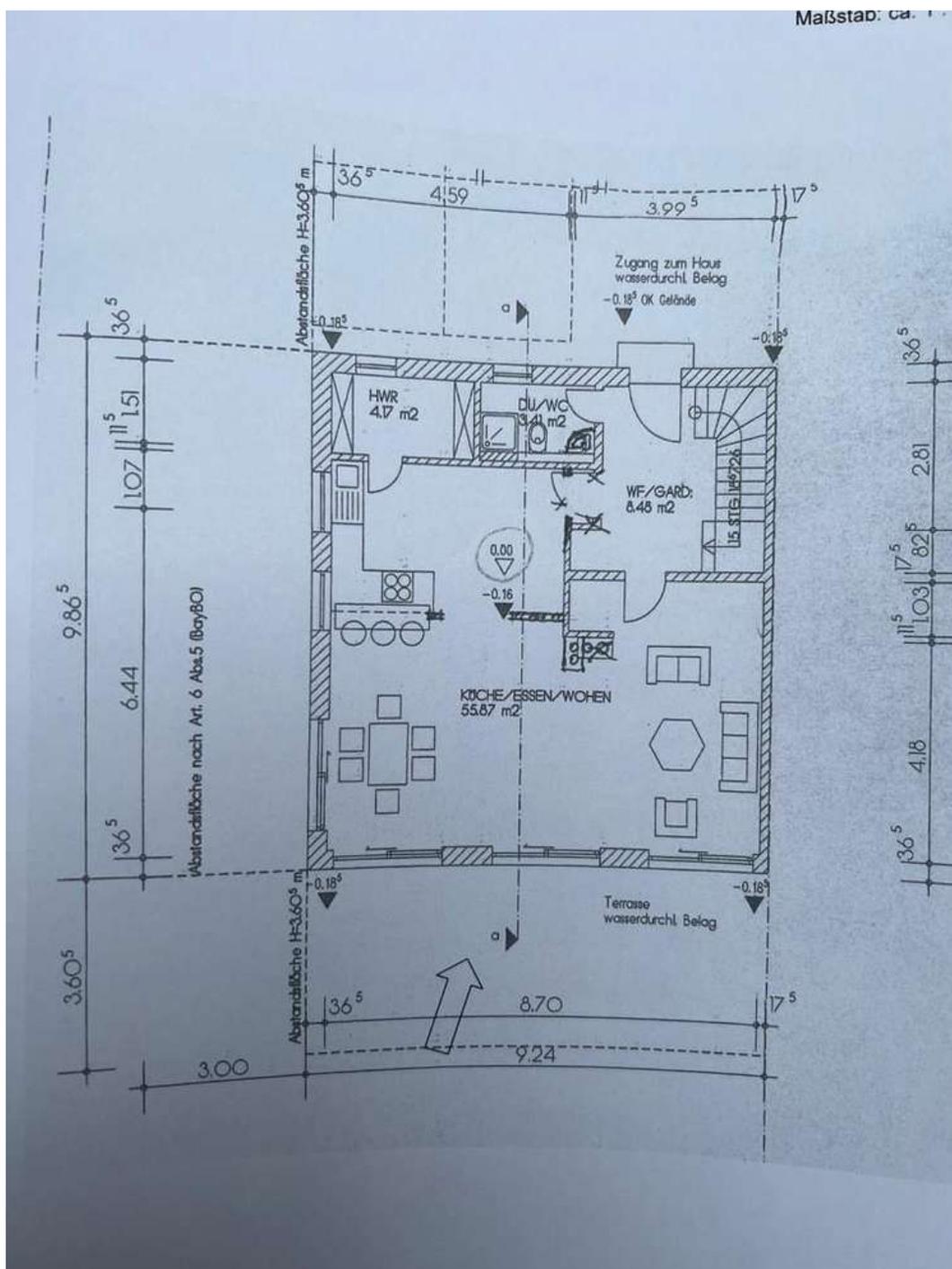
Grundriss Keller

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung



82281 Egenhofen - Poigern

Zimmer: 5,00
 Wohnfläche ca.: 152,00 m²
 Kaufpreis: 985.000,00 EUR



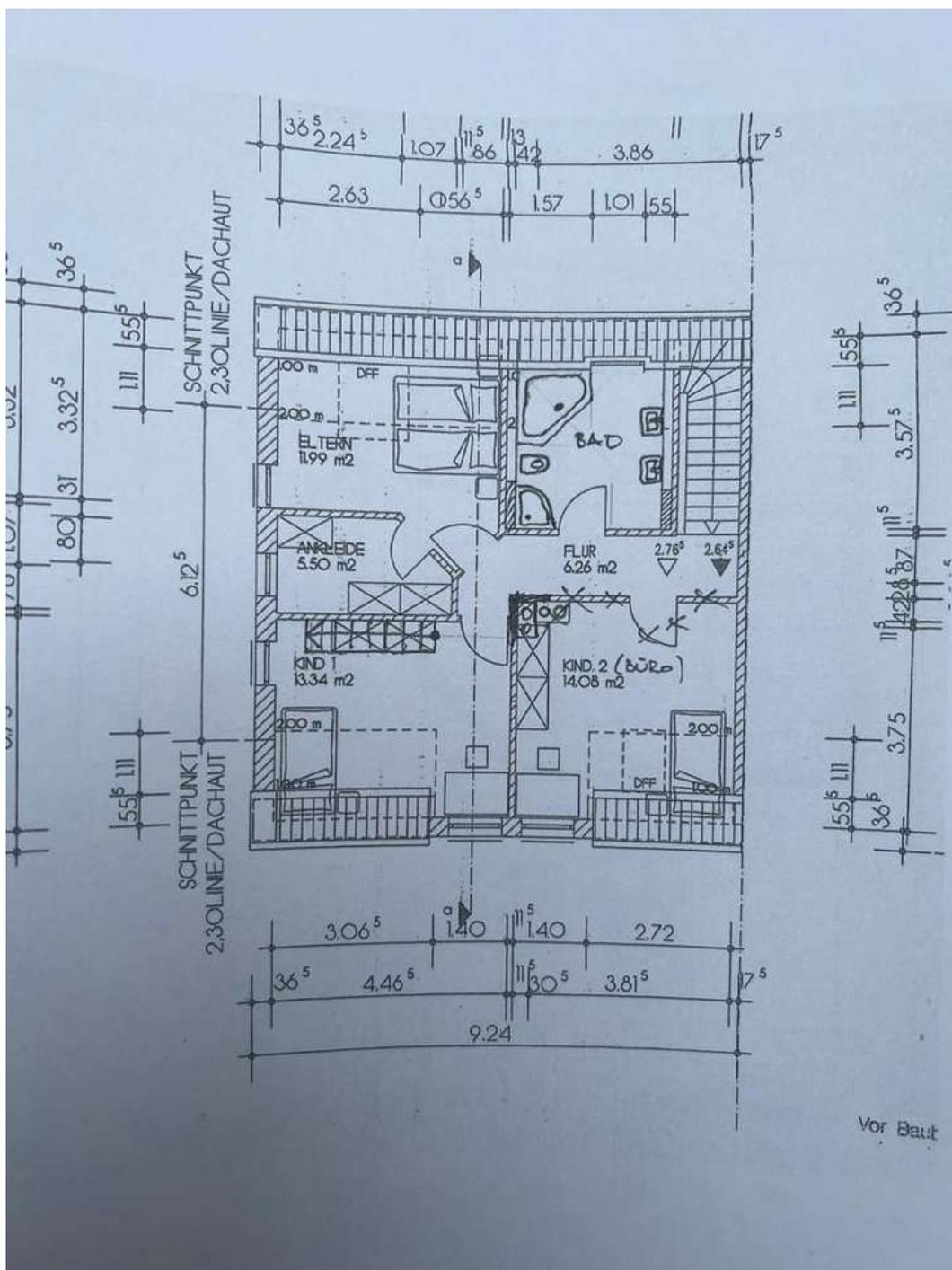
Grundriss EG

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung



82281 Egenhofen - Poigern

Zimmer: 5,00
 Wohnfläche ca.: 152,00 m²
 Kaufpreis: 985.000,00 EUR



Grundriss DG

Provisionsfrei - Familientraum im Grünen großzügige DHH Bj 2007 Anbindung München gute Ausstattung



82281 Egenhofen - Poigern

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 985.000,00 EUR

