

Exposé

Einfamilienhaus in Aindling

Sonnenverwöhntes Haus mit viel Platz



Objekt-Nr. OM-295997

Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

86447 Aindling
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	382,00 m²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	147,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das exklusive Einfamilienhaus besticht durch seinen besonderen und extravaganen Stil. Das Haus wurde 1993 in Massivbauweise in Hanglage erbaut. Die hellen Wohnräume haben fast alle bodentiefe Fenster. Über den überdachten Eingangsbereich, den Windfang mit Garderobe betritt man den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit offener Küche (ca. 50 qm) und einem Tulikivi Specksteinkachelofen, der als Grundofen eingestuft ist. Der Wohnbereich mit Galerie ist nach oben zu einer Lichtkuppel komplett geöffnet. An die Galerie schließt ein kleiner Raum (keine Zimmerhöhe) an, der individuell genutzt werden kann. Beides ist nicht in die Quadratmeterzahl einberechnet. Der anschließende Balkon umfasst die komplette Südseite und wird durch eine elektrische Markise beschattet. Auf dieser Etage befindet sich noch ein Schlafzimmer mit kleiner West-Terrasse sowie großer Ankleide. Eine Wand des Schlafzimmers ist mit sehr schönen Natursteinklinkern verkleidet. Ein modernes, geschmackvolles Bad mit bodengleicher Dusche und Rainshower, sowie ein Gäste-WC komplettieren diese Ebene.

Eine schöne Holzterrasse verbindet die Stockwerke. Im UG befinden sich drei weitere Schlafräume, die alle Zugang zur Südterrasse haben. Das zweite Bad, mit Eckbadewanne, Dusche, WM-Anschluss und WC befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Ein geräumiger Flur, ein Hauswirtschaftsraum, sowie ein großer Saunabereich mit Dusche, sowie der Heizraum komplettieren dieses Stockwerk. An die sehr große, mit Bangkirai belegte Terrasse, schließt der liebevoll und geschmackvoll angelegte Garten an. Die Bodenbeläge im Haus bestehen aus Parkett, hochwertigem Vinyl, Fliesen und Naturstein. Die sehr große, geflieste Garage mit elektrischem Sektionaltor für Pkw, Motorrad, Fahrräder, als Holzlagerplatz, etc. verfügt über eine Wallbox. Einen zusätzlichen Stellplatz gibt es in der Einfahrt. Die Immobilie ist in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Möbelwagen bestellen, einziehen und wohlfühlen!

Ausstattung

Sehr gepflegt

Gehobene Ausstattung

Das komplette Haus wurde innen mit Mineralfarbe der Firma Keim gestrichen

Heizung: Fußbodenheizung + Heizkörper

Klafs-Sauna

Wallbox

Sonstiges

Die Immobilie wird wegen persönlicher Veränderung verkauft und kann zeitnah übernommen werden. Weitere Einzelheiten gerne in einem persönlichen Gespräch. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir einen Besichtigungstermin nur mit Ihren vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihrer E-Mail Adresse vereinbaren können.

Lage

Der Markt Aindling befindet sich im Landkreis Aichach-Friedberg in einer landschaftlich sehr schönen hügeligen Landschaft mit sehr hohem Freizeitwert, rund 18 km nordöstlich von Augsburg, die B2 nach Landsberg/Donauwörth ist ca. 5 km entfernt, die BAB 8 München/Stuttgart erreicht man nach 15 km. Aindling hat ca. 4.500 Einwohner (mit Ortsteilen) und ist mit einer Infrastruktur ausgestattet, die seinesgleichen sucht. Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Ärzte, Apotheke, Banken, mehrere Bäcker und Metzger, 2 x Edeka, Netto, Rossmann, Friseur, Fahrschule, Kfz-Werkstätten, Schreibwarengeschäft, Schuhgeschäft, Gastronomie, Döner, Tierarzt, Physio..... und ein großes Angebot sich in einem Verein zu engagieren.

Am besten, Sie fahren mal hin – nach Aindling!

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,95 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



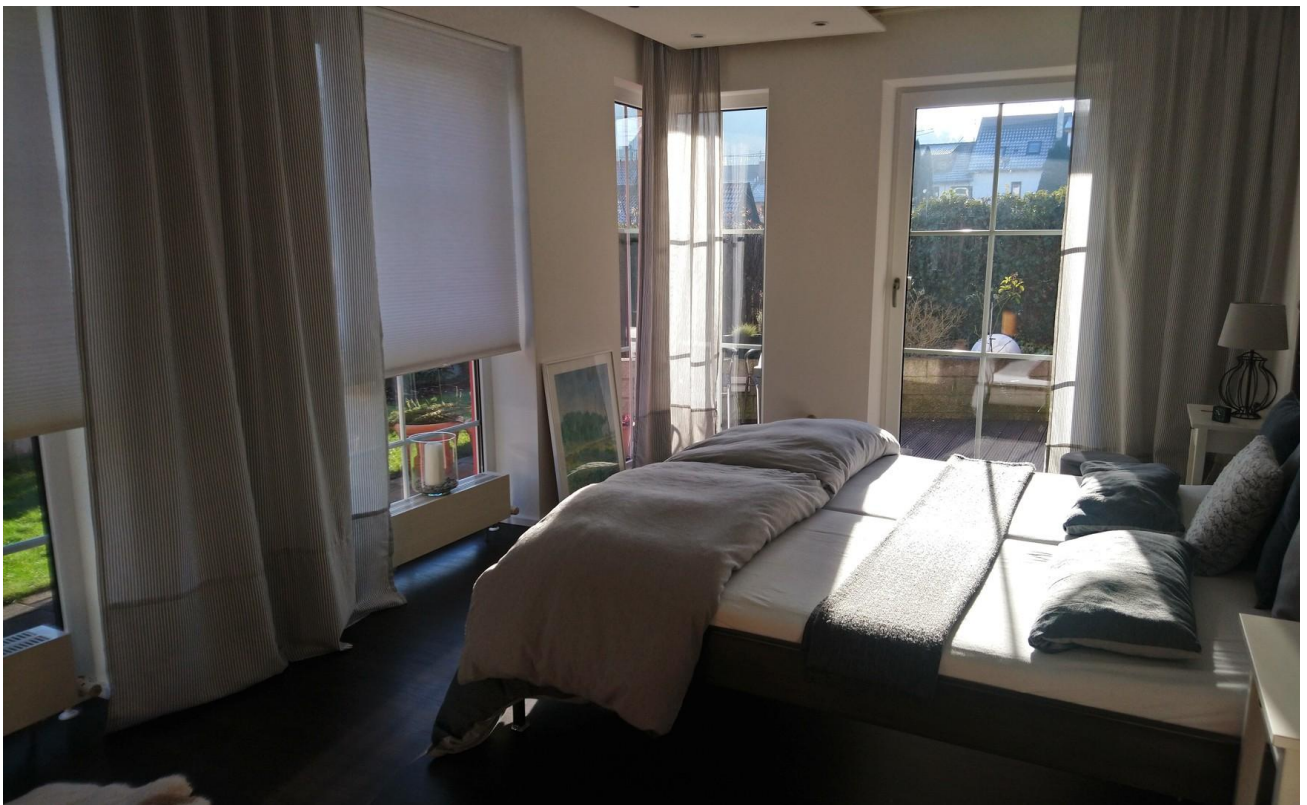
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



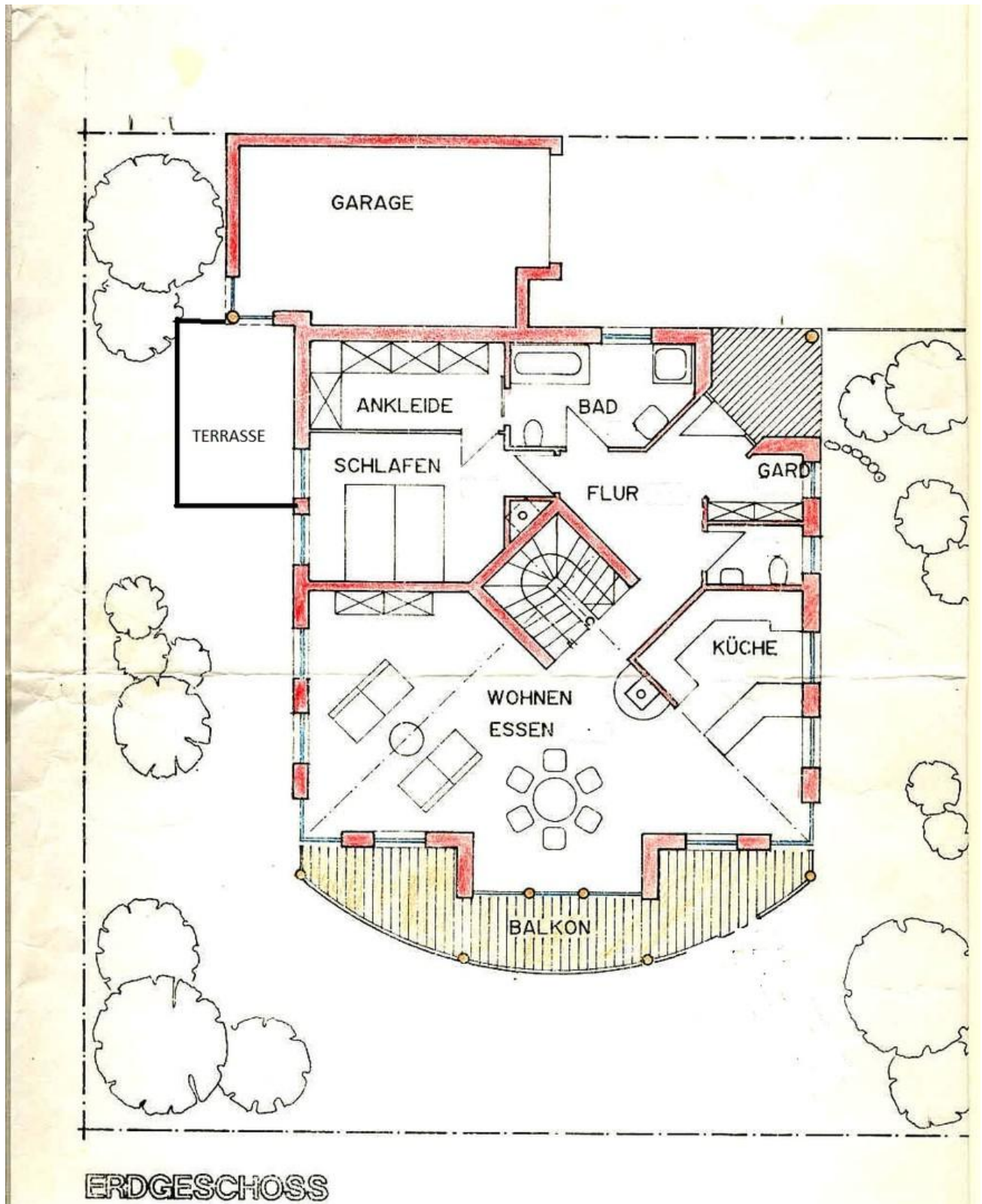
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

