



## Handwerker aufgepasst! Einfamilienhaus in ruhiger Lage

<sup>100</sup>/<sub>10</sub>/<sub>04</sub> Ext-29  
Objektnummer

 1978  
Baujahr

 100 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

 1.400 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche

 5  
Zimmer

## Die Immobilie

Verlieben leicht gemacht: Das wohl durchdachte Neubauensemble direkt am Park unterstreicht mit Weitblick und viel Grün sein einzigartiges Architekturkonzept.

Treten Sie ein und erhalten Sie den ersten Eindruck dieses großzügigen Einfamilienhauses. Dieser Eindruck lässt sich schon im Eingangsbereich erahnen.

Das moderne Einfamilienhaus besticht sowohl durch eine zeitlose Einrichtung und eine durchdachte Raumaufteilung als auch mit viel Privatsphäre in einer ruhigen Nachbarschaft.

## Flächen

Wohnfläche	<b>100 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>1.400 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>23 m<sup>2</sup></b>
Gartenfläche	<b>200 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>5</b>
Schlafzimmer	<b>4</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Separate WCs	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Freiplatz</b>
Balkone	<b>2</b>
Terrassen	<b>2</b>
Balkon-/Terrassenfläche	<b>49 m<sup>2</sup></b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1978</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Bauweise	<b>Massiv</b>
Dachform	<b>Satteldach</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>
Energietyp	<b>KFW40</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
Haustiere erlaubt	<b>ja</b>
als Ferienimmobilie nutzbar	<b>ja</b>
gewerbliche Nutzung möglich	<b>ja</b>

## Ausstattung

Durch die Größe ergeben sich verschiedene Möglichkeiten der Nutzung: So kann z. B. eine Wohneinheit selbst genutzt und eine weitere vermietet werden. Die Immobilie kann aber ebenso zu einem Mehrgenerationenhaus umgebaut werden.

Eine Garage mit Platz für zwei PKW und direktem Zugang zum Haus ist vorhanden. Ein echtes Highlight: Die Auffahrt ist mit einer Bodenheizung ausgestattet!

Das Erdgeschoss bietet einen durchgängigen Vollholz-Dielenboden, die Vorbereitung für einen Kachelofen mit sichtbarer Flamme (Abluft und Zuluft) sowie einen großen Wohnraum mit offener Küche. Letzterer bietet genügend Stauraum für alle Utensilien und Haushaltsgeräte. Heizstrahler sorgen dafür, dass man die Terrasse jederzeit auch bei tieferen Temperaturen genießen kann. Direkt neben der Terrasse befindet sich zudem ein beheizbarer Raum, der z. B. für die wetterfest Aufbewahrung von Terrassenmöbeln, Pflanzkübeln, Grills etc. genutzt werden kann.

Art der Ausstattung	<b>gehoben</b>
Heizungsart	<b>Etagenheizung, Fußbodenheizung</b>
Befeuerung	<b>Gas, Alternativ, Warmwasser-Elektroheizung</b>
Bodenbelag	<b>Stein, PVC, Linoleum</b>
Küche	<b>Pantry-Küche</b>
Sicherheitstechnik	<b>Kamera, Polizeiruf</b>

- ✓ Dachboden
- ✓ Kabel/Sat-TV
- ✓ seniorengerecht

- ✓ DVBT-Empfang
- ✓ Kamin

- ✓ Gäste-WC
- ✓ rollstuhlgerecht

## Lage & Infrastruktur

Das hier angebotene Einfamilienhaus überrascht mit einer erstaunlich idyllischen Lage inmitten des geschäftigen Treibens der Rupert-Farnsworth-Allee.

Hintersallesberg besticht durch seine wunderbare Lage und eine hervorragende Infrastruktur. Der Ort ist über die Bahnlinie Garmisch-Flensburg und die Bundesstraße 123 sehr gut an den ÖPNV angebunden.

Ausblick	Fernblick
Distanz zum Flughafen	<b>140,0 km</b>
Distanz zur Autobahn	<b>18,0 km</b>
Distanz zum Kindergarten	<b>7,0 km</b>
Distanz zur Grundschule	<b>8,0 km</b>
Distanz zum Gymnasium	<b>15,0 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>8,0 km</b>
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	<b>1,0 km</b>
Distanz zum See	<b>26,0 km</b>
Distanz zu Sportanlagen	<b>9,0 km</b>
Distanz zum Naherholungsgebiet	<b>11,0 km</b>

## Preise

Kaufpreis	<b>389.000 €</b>
Courtage	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>

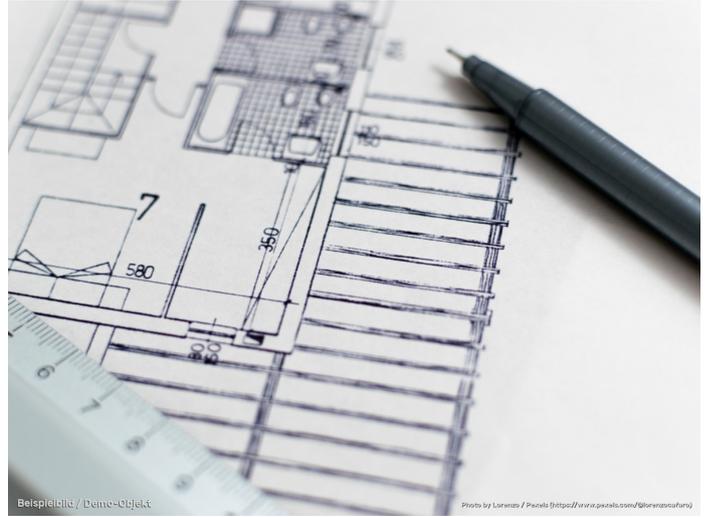
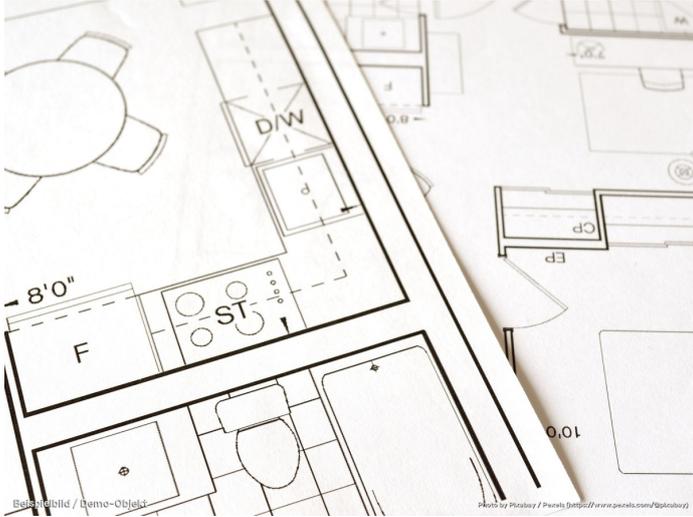
## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>01.03.2024</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>291 kWh/(m²*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Primärenergieträger	<b>Alternativ</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>14.03.2019</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen



## Grundrisse



## Kontakt

Dieter Demo

E-Mail **dieter.demo@immonex.one**  
Telefon **+49 9999 1234568**  
Mobil **+49 12345 987654321**  
Fax **+49 9999 1234569**

immonex.ONE DEMO Immobilien

Demo-Allee 1, 99999 Demostadt

E-Mail (Zentrale) **info@immonex.one**  
Telefon (Zentrale) **+49 9999 1234567**