





Handwerker aufgepasst! Einfamilienhaus in ruhiger Lage

¹⁰⁰/₁₀/₀₄ Ext-29
Objektnummer

 1978
Baujahr

 100 m²
Wohnfläche

 1.400 m²
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	100 m²
Grundstücksfläche	1.400 m²
Nutzfläche	23 m²
Gartenfläche	200 m²
Zimmer insgesamt	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WCs	2
Stellplatzart	Freiplatz
Balkone	2
Terrassen	2
Balkon-/Terrassenfläche	49 m²

Zustand & Erschließung

Baujahr	1978
Zustand	modernisiert
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Keller	voll unterkellert
Energietyp	KFW40

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	sofort
Haustiere erlaubt	ja
als Ferienimmobilie nutzbar	ja
gewerbliche Nutzung möglich	ja

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	gehoben
Heizungsart	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas, Alternativ, Warmwasser-Elektroheizung
Bodenbelag	Stein, PVC, Linoleum
Küche	Pantry-Küche
Sicherheitstechnik	Kamera, Polizeiruf

- ✓ 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	140,0 km
Distanz zur Autobahn	18,0 km
Distanz zum Kindergarten	7,0 km
Distanz zur Grundschule	8,0 km
Distanz zum Gymnasium	15,0 km
Distanz zum Zentrum	8,0 km
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	1,0 km
Distanz zum See	26,0 km
Distanz zu Sportanlagen	9,0 km
Distanz zum Naherholungsgebiet	11,0 km

Preise

Kaufpreis	389.000 €
Courtage	3,57 % inkl. MwSt.

Energieausweis

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

Impressionen



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by Terrah Holly / Unsplash (https://unsplash.com/@66c009)



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by NEONBRAND / Unsplash (https://unsplash.com/@neonbrand)



Beispielbild / Demo-Objekt

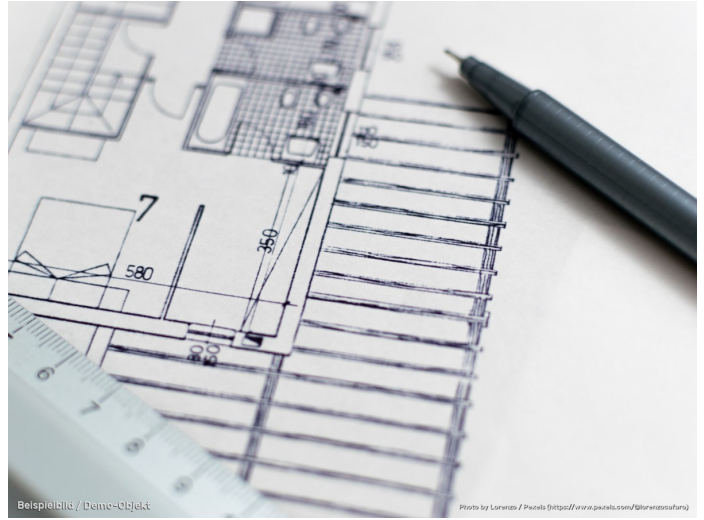
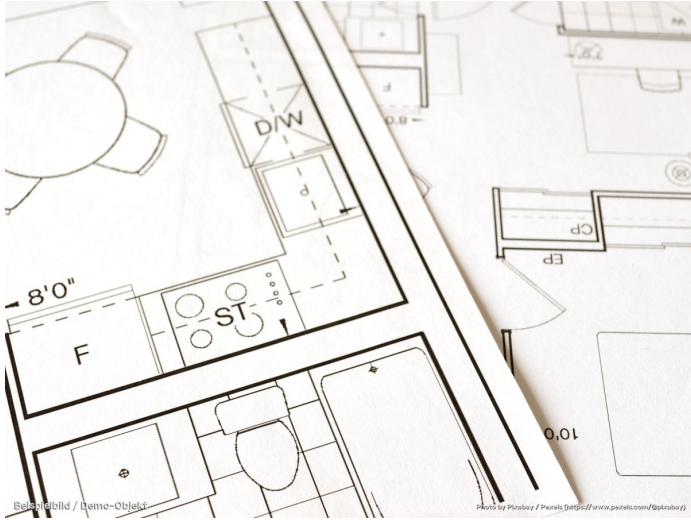
Photo by 9221-Studio / Unsplash (https://unsplash.com/@9221studio)



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by Karl Slezak / Unsplash (https://unsplash.com/@karlslezak)

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**