ANDREA KLEIN
Ausgewählte Immobilien in München

* Zwischen Deggendorf und Regen * Zauberhafte, hochwertig ausgestattete Walmdachvilla in Randlage mit wunderschönem Arberblick



Eckdaten	
Kaufpreis	995.000 €
Wohnfläche	336 m²
Grundstücksfläche	1.597 m²
Zimmer	8

Objektbeschreibung

Diese im Jahre 2015 sanierte, zauberhafte Walmdachvilla befindet sich in herrlicher Höhen-, Rand- und Aussichtslage am Ortsrand von Teisnach. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 1.597 m², die Wohnfläche beträgt insgesamt 336 m².

Wir betreten die Immobilie von Südosten her über einen sehr attraktiven überdachten Eingangsbereich. An den geräumigen Wohnflur mit Garderobenbereich schließt sich die Kaminlounge (Arbeitsszimmer) mit Nebenraum, zwei Gästezimmer und eine Gästetoilette an.

Im hinteren Teil befindet sich sodann eine große Waschküche, ein Abstellraum und weiter der Heiz- und Öltankraum.

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Über eine charmante, viertelgewendelte Treppe gelangen wir in den Hauptwohnbereich im Obergeschoß. Im ca. 45 m² großen, repräsentativen Wohnzimmer angekommen werden Sie von einer spektakulären Aussicht und einladenden Atmosphäre empfangen. Ein Zutritt auf die sonnenverwöhnte Terrasse und weiter in den Garten ist von hier aus möglich.
Das lichtverwöhnte Esszimmer mit seinem direkten Zugang in den überdachten Freisitz (Wintergarten) mit offenem Kamin sowie weiter die nach Westen ausgerichtete, gemütliche Wohnküche lassen den Stellenwert von Heiterkeit und kultiviertem Lebensstil erahnen. Ein Zugang auf die zweite Terrasse und weiter in den Garten ist von der Küche ebenso aus möglich. Eine kleine Speise grenzt an die Küche an.

Zu den weiteren Räumen im Obergeschoß zählen neben einem auch hier zwei geteilten Wohnflur ein Gästezimmer, ein Kinderzimmer, ein Kinderbadezimmer sowie ein Elternschlafzimmer mit Badezimmer en Suite.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Ölzentralheizung. Im Haus wurden überwiegend Heizkörper, im Wohnzimmer eine Wandheizung, verbaut. Eine Fußbodenheizung dient in den Bädern und dem Hauptschlafzimmer im Obergeschoß.

Die Bodenbeläge bestehen aus Stäbchenparkett, Vinylboden und Feinsteinzeugböden.
In den Schlafräumen im Untergeschoß wurde Teppich verlegt.

Zwei Einzelgaragen stehen zur Verfügung, weiterhin wurde auf der Westseite ein Gartenhaus angeordnet.

Der attraktive Garten mit seinem traumhaften Blick auf und über die Berge des Bayerischen wurde pflegeleicht angelegt.

Weitere Informationen zur Immobilie:
- das Inventar ist größtenteils im Kaufpreis mit enthalten
- 8 Internet Access Points in Haus und Garten
- Klimaanlage im Wohnzimmer, Elternschlafzimmer und in allen Schlafräumen (Obergeschoß)
- modernes Sicherheitssystem
- hausweites digitales Multiroom-Soundsystem mit Zoneneinteilung
- moderne Gegensprechanlage
- Helligkeitssensor mit Außenbeleuchtung
- 5-adrige Stromleitungen in Stern-Topologie verlegt
- Wandheizung und Designheizkörper im Wohnzimmer
- Zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Ladestation für E-Autos
u.v.m.

Sonstiges

INFORMATION BZGL. UMSTELLUNG AUF WÄRMEPUMPE: Bei der Kernsanierung der Immobilie wurde der komplette Heizkreislauf erneuert und auf eine zukünftige Umstellung auf Wärmepumpentechnologie bereits komplett vorbereitet, so dass bei Bedarf hier nur noch der Brenner durch die Wärmepumpe ersetzt werden muss.
Wir handeln im Alleinauftrag.

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2%, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	995.000 €

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	336 m²
Grundstücksfläche	1.597 m²
Zimmer	8
Baujahr	1965
Letzte Modernisierungen	2015

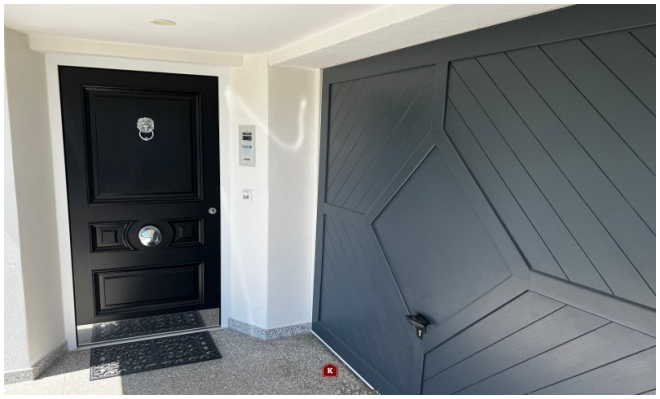
Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	03.10.2032
Energieverbrauchskennwert	47,9kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	04.10.2022
Energieeffizenzklasse	A
Primärenergieträger	Heizöl

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.









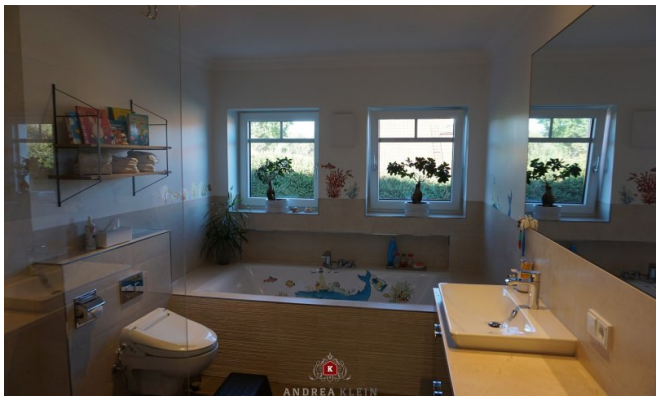


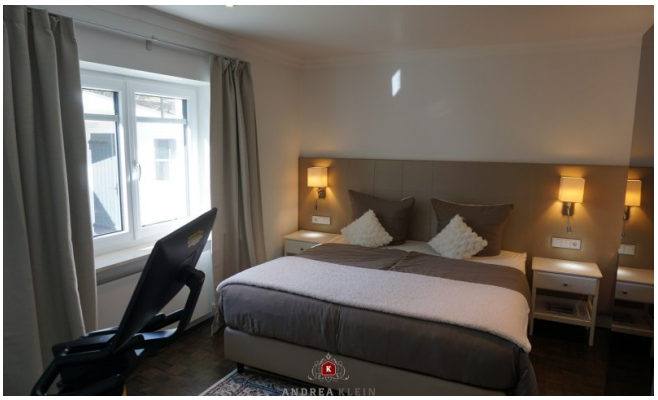


Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

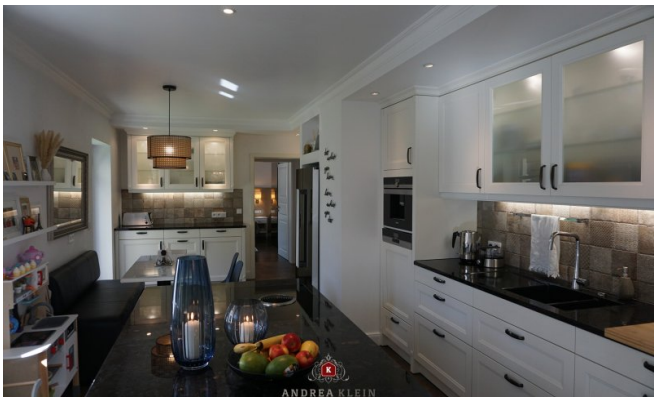






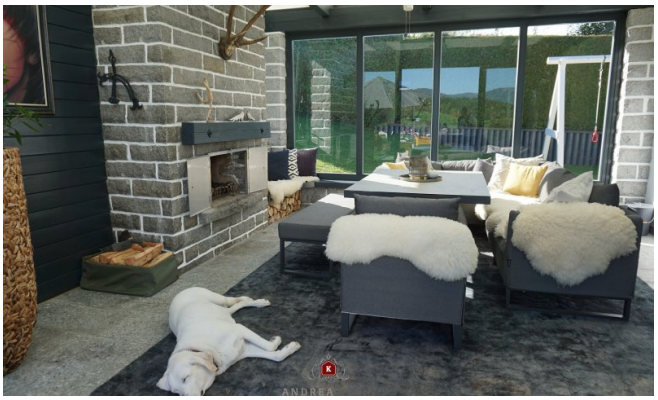






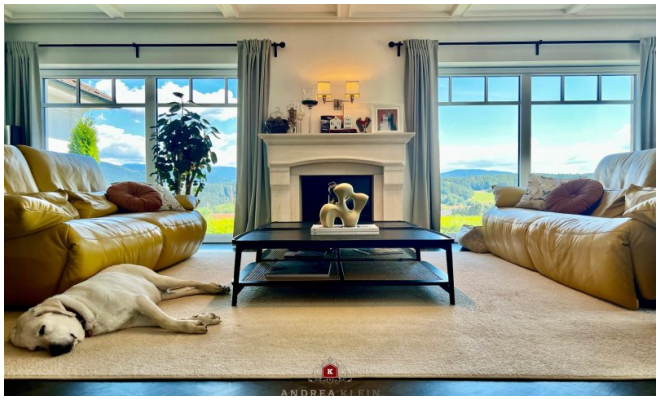
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.













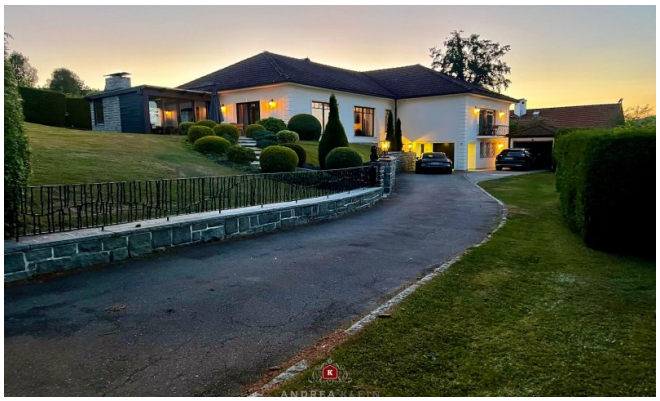
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.











Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien
Ludwigpalais — Ludwigstraße 8
80539 München

Mobil	+49 1516 4738888
Zentrale	+49 89 206021182
Fax	+49 89 206021610
E-Mail	info@andrea-klein-immobilien.de

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.