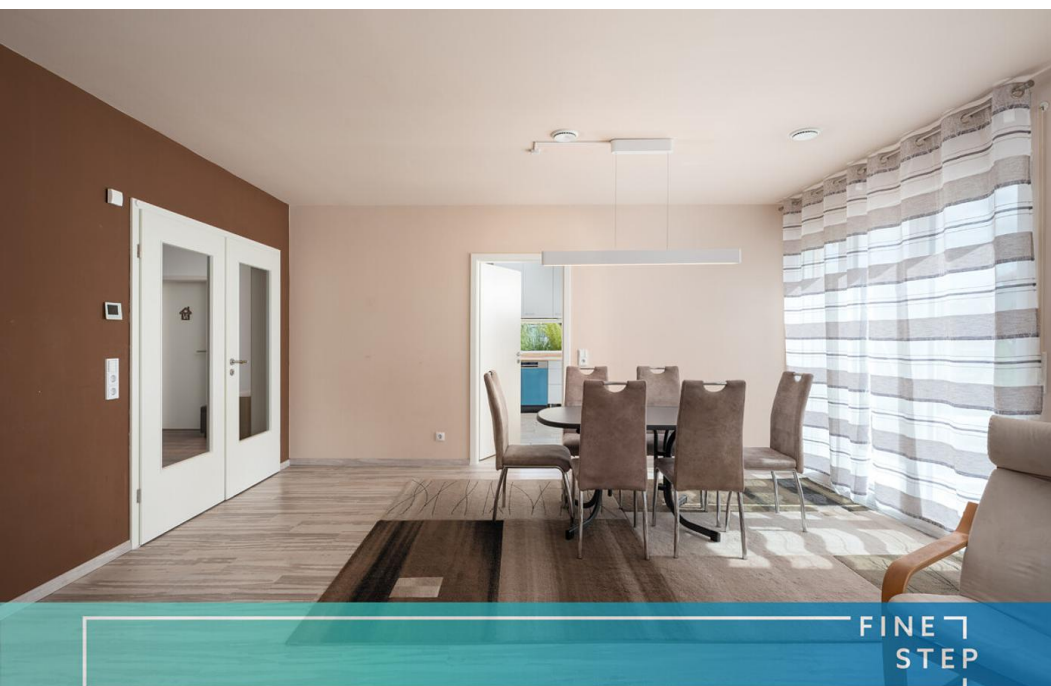


83567 Unterreit

Einfamilienhaus mit 167 m², Dreifachgarage, PV & Alpenblick –
München gut erreichbar



Kaufpreis
595.000 €

Wohnfläche
167,13 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
**Finestep Immobilien
GmbH**

Kevin Zeller
089 / 23 78 11 30
info@finestep.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	78,15 m ²
Wohnfläche	167,13 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	5
Grundstücksfläche	770 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Außencourt age	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	17.09.2036
Endenergiebedarf	30.20
Primär-Energieträger	UMWELTWA ERME

Zustand

Baujahr	2013
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Gäste-WC	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Osten Süden Westen Süd- Westen

Ausstattungs-Beschreibung

IHRE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:

.....
Online-ID:
WQUPPDEZ
.....

Objekt-Nr.:
12174
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Grundstück & Wohnen

- Weber-Haus aus dem Jahr 2013
- Energieeffizienzhaus KfW 55
- Ca. 167 m² Wohnfläche
- Ca. 770 m² Grundstücksfläche
- Außenmaße des Wohnhauses ca. 11,22 × 9,96 m
- Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich
- Große Fensterflächen und mehrere Zugänge in den Außenbereich
- Gäste-/Arbeitszimmer im Erdgeschoss
- Gästebad mit Dusche
- Praktischer Abstellraum neben der Küche
- Zwei nahezu gleich große Kinderzimmer
- Großzügiges Elternschlafzimmer
- Zusätzliches Büro bzw. mögliche Ankleide
- Hoher Kniestock von ca. 1,75 m
- Kriechspeicher als zusätzliche Staufläche
- Großes Familienbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- Massiv errichteter Keller
- Großzügige Hobby-, Nutz- und Lagerflächen
- Sauna- und Duschbereich bereits vorbereitet
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden vorhanden

Energie & Technik

- Energieeffizienzklasse A
- Endenergiebedarf 30,2 kWh/(m²·a)
- PROXON-System FWT-3-R
- Luft-Luft-Wärmepumpe
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Heiz- und Kühlfunktion
- Photovoltaikanlage mit ca. 9,9 kWp
- Warmwasserbereitung über Wärmepumpentechnik
- Separater Stromzähler für die Wärmepumpe
- Entkalkungsanlage
- Glasfaseranschluss
- Moderne Elektroinstallation

Garage & Außenbereich

- Massive Dreifachgarage aus dem Jahr 2019
- Drei großzügige Garagenstellplätze
- Zwei zusätzliche Außenstellplätze
- Zusätzliche Galerie als praktische Staufläche
- Waschbecken mit Wasseranschluss und Durchlauferhitzer
- Mehrere Starkstromanschlüsse
- Wallbox-Vorbereitung
- Separate Elektroverteilung in der Garage
- Elektrische Garagentore
- Großzügiger Vorplatz
- Drei Terrassenbereiche
- Terrassenausrichtungen nach Süden, Westen und Osten
- Insgesamt ca. 51 m² Terrassenfläche
- Großzügiger Garten
- Schöner Weitblick
- Bei guter Sicht Alpenblick

Lage

- Ruhige, ländlich geprägte Wohnlage
- Familienfreundliches Wohnumfeld
- Naturnahe Umgebung mit viel Freiraum
- Gute Erreichbarkeit in Richtung Wasserburg, Mühldorf, Rosenheim und München

Objekt-Titel

Einfamilienhaus mit 167 m², Dreifachgarage, PV & Alpenblick – München gut erreichbar

Lage-Beschreibung

Ruhig wohnen zwischen Wasserburg, Mühldorf und München

Die Immobilie befindet sich in Einharting, einem Ortsteil der Gemeinde Unterreit im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Das Wohngebiet ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld mit viel Grün.

Wiesen, Felder und Wälder bestimmen die Umgebung und schaffen gute Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustüre. Vom Grundstück eröffnet sich ein weiter Blick über die Landschaft, der bei guten Sichtverhältnissen bis zu den Alpen reicht.

Für Familien stehen in der Gemeinde Unterreit Betreuungsmöglichkeiten für Kinder zur Verfügung. Die schulische Versorgung erfolgt über die umliegenden Gemeinden, unter anderem in Gars am Inn. Weitere Schulen sowie ein größeres Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Gastronomie befinden sich unter anderem in Wasserburg am Inn.

Wasserburg am Inn ist in rund 20 Fahrminuten erreichbar. Über das regionale Straßennetz bestehen darüber hinaus gute Verbindungen in Richtung Mühldorf am Inn, Rosenheim und München.

Damit eignet sich die Lage besonders für Käufer, die bewusst ländlich und mit viel Freiraum wohnen möchten, gleichzeitig aber die Erreichbarkeit der umliegenden Städte nicht missen wollen.

Objektbeschreibung

Viel Platz, moderne Energietechnik und eine außergewöhnliche Dreifachgarage

Dieses freistehende Einfamilienhaus von Weber-Haus aus dem Jahr 2013 verbindet großzügiges Wohnen mit moderner Energietechnik und einem Platzangebot, das insbesondere Familien viele Möglichkeiten eröffnet.

Auf einem ca. 770 m² großen Grundstück stehen rund 167 m² Wohnfläche zur Verfügung. Der Baukörper des Wohnhauses weist laut Werkplanung Außenmaße von ca. 11,22 m x 9,96 m auf. Hinzu kommen ein massiv errichteter Keller, drei Terrassenbereiche mit insgesamt ca. 51 m² sowie die separat errichtete massive Dreifachgarage aus dem Jahr 2019.

Bereits im Erdgeschoss vermittelt das Haus ein offenes und angenehm helles Wohngefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen und mehrere Zugänge nach draußen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine direkte Verbindung zwischen Wohnbereich, Terrassen und Garten.

Die angrenzende Küche verfügt über ein breites Fenster sowie einen direkten Zugang nach draußen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein flexibel nutzbares Zimmer, das beispielsweise als Gäste-, Arbeits- oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann. Ein Gästebad mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum vervollständigen diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich zwei nahezu gleich große Kinderzimmer, ein großzügiges Elternschlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Ankleide eignet. Besonders angenehm ist der vergleichsweise hohe Kniestock von ca. 1,75 m, der auch unter den Dachschrägen sehr gute Stellmöglichkeiten schafft. Zusätzlich steht ein Kriechspeicher im Dachbereich als praktische weitere Staufläche zur Verfügung.

Das geräumige Familienbad ist mit einer großen Badewanne, einer separaten Dusche und einem Doppelwaschtisch ausgestattet.

Zusätzliche Nutzfläche bietet der massiv errichtete Keller. Neben dem Hauswirtschafts- und Technikbereich stehen weitere Räume für Hobby, Freizeit, Lagerung und individuelle Nutzung zur Verfügung. Für einen späteren Sauna- und Duschbereich sind Starkstrom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse bereits vorbereitet. Eine fertige Sauna ist nicht Bestandteil des derzeitigen Ausbaustands.

Auch technisch ist das Haus interessant. Das PROXON-System FWT-3-R kombiniert eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und einer Luft-Luft-Wärmepumpe. Neben der Beheizung ist auch eine Kühlfunktion möglich. Der aktuelle Energiebedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von lediglich 30,2 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse A aus.

Auf dem Dach befindet sich zusätzlich eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 9,9 kWp. Dreifach verglaste Kunststofffenster, Rollläden, eine Entkalkungsanlage, Glasfaser sowie eine moderne Elektroinstallation ergänzen die technische Ausstattung.

Ein besonderes Highlight ist die massiv errichtete Dreifachgarage aus dem Jahr 2019. Sie bietet nicht nur drei großzügige Stellplätze, sondern zusätzlich eine Galerie als Stauraum. Wasser- und Starkstromanschlüsse sowie eine Netzwerkverkabelung sind vorhanden, ebenso eine Vorbereitung für eine Wallbox. Der großzügige Vorplatz bietet darüber hinaus zwei weitere Stellmöglichkeiten.

Der Außenbereich bietet mit drei Terrassenbereichen und dem großzügigen Grundstück viel Platz für das Familienleben im Freien. Die Terrassen sind nach Süden, Westen und Osten ausgerichtet und bieten damit zu unterschiedlichen Tageszeiten passende Aufenthaltsbereiche. Der Garten lässt gleichzeitig ausreichend Raum für Spielen, Entspannen und eine individuelle Gestaltung.

Besonders reizvoll ist der weite Blick über die ländliche Umgebung, der bei guten Sichtverhältnissen bis zu den Alpen reicht.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de

Impressionen





