

## Platz für 2 Generationen und mehr...! Großzügiges EFH auf wunderschönem Grundstück

Einfamilienhaus / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0106  
Adresse: DE-85395 Attenkirchen  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis: 970.000,00 EUR  
inkl. Stellplatz: ja  
Preisanteil Grundstück: 830.000,00 EUR  
Courtage / Provision: 2,38 % incl. 19 % MwSt  
Courtage inkl. Mwst: ja  
provisionspflichtig: ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 360 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 8  
Anzahl Badezimmer: 3  
Anzahl separater WC's: 1  
Anzahl Terrassen: 2  
Grundstücksfläche: ca. 1.340 m<sup>2</sup>  
Anzahl Stellplätze: 4  
Stellplatzart: Außenstellplatz, Doppelgarage

#### 1.4. Ausstattung

Heizungsart: Zentralheizung  
Befuerung: Öl  
Bodenbelag: Fliesen, Marmor, Teppich  
Bauart des Hauses: Massivhaus  
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster  
Sicherheitstechnik: Alarmanlage  
Keller: ja  
unterkellert: ja  
Wintergarten: ja

Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Verglasung:	doppelt verglast
klimatisiert:	ja
Fenster:	Holz, Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff, elektrisch
Sauna:	ja
Swimmingpool:	ja
Brunnen:	ja

### 1.5. Zustandsangaben

Zustandsart:	teilweise renovierungsbedürftig
--------------	---------------------------------

### 1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Freising
----------------	----------

### 1.7. Verwaltung

vermietet:	nein
verfügbar ab:	sofort
Gewerbliche Nutzung möglich:	teilweise
Einliegerwohnung:	ja

### 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	F
erstellt am:	10.06.2021
gültig bis:	09.06.2031
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 193 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

### 1.9. Beschreibung im Detail

Dieses 1972 erbaute Einfamilienhaus in leichter Hanglage besticht durch die außergewöhnlich großzügige und durchdachte Architektur. Es bietet ausreichend Platz für die Großfamilie, für zwei Generationen oder auch ausreichend Platz zum Leben und Arbeiten unter einem Dach. Es wurde in den Jahren bis 2007 nach den anspruchsvollen Anforderungen der Eigentümer erweitert und mit einer Schwimmhalle komplettiert.

Die Einliegerwohnung/Büroräume mit 3 Zimmern und ca. 102 qm und das Haupthaus mit ca. 267 qm bieten viele Möglichkeiten der individuellen Nutzung. Durch die getrennten Eingänge ist die Privatsphäre geschützt. Natürlich können beide Wohneinheiten auch als eine große Einheit genutzt werden.

Eine kleine Treppe führt zum Eingang des Haupthauses, der direkt in die Diele führt. Ab hier kann man nur erahnen, wie großzügig das Haus geplant und errichtet wurde. Von der Diele aus, erreicht man das sonnige Wohnzimmer mit dem offen gehaltenen Esszimmer und anschließender Küche, eine Treppe in das Untergeschoss, ein Gäste-WC, das Bad sowie zwei weitere Wohn-/Gäste-Schlafräume. Von dem Wohn/Essbereich aus hat man Zugang zum traumhaften XL-Wintergarten mit Beschattung zum Schutz an heißen Tagen.

Durchquert man Wohn- und Esszimmer, gelangt man in den privaten Bereich (Anbau 1995) mit einem Flur der direkt zu dem Schlafzimmer mit anschließendem elegantem Marmorbade führt. Der Flur endet in einem kleinen verglasten Vorraum, mit Zugang auf die überdachte Terrasse und zum Schwimmbad mit einer Beckengröße von 8m x 4m, welches sehr gemütlich mit einem Holzdachstuhl gestaltet wurde. Vom Schwimmbad führt eine Treppe in das Untergeschoss des Hauses und direkt in einen Raum, der für die Integration einer Sauna vorbereitet wurde. Zwei große, helle Räume, deren Verwendung mannigfaltig sein kann, gehören noch zum Untergeschoss des Haupthauses.

Die komplette Haus- und Schwimmbadtechnik befindet sich in diversen Räumen im Untergeschoss.

Die Einliegerwohnung (Erweiterung 2007), die einen zusätzlichen, direkten und verschließbaren Zugang zur Diele im UG des Haupthauses hat, verfügt über drei Wohnräume, einer schön gestalteten Terrasse, einem Bad mit Wanne, einer Küche, einem Flur und dem separaten Eingang an der Stirnseite des Hauses.

Auf dem pflegeleicht angelegten Grundstück befinden sich ein kleiner Teich, ein schön eingewachsener Baumbestand und ausreichend Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten. Hier kann man seiner Kreativität freien Lauf lassen und sich gemütliche Plätze gestalten. Die Gesamtgröße des Grundstückes (1890qm) gestattet eine großzügige Baureserve mit ca. 550 qm (diese wird noch vermessen) die man optional zusätzlich erwerben kann. Ideal für Kinder, die Ihren Traum vom Eigenheim in der Nachbarschaft der Eltern, in die Wirklichkeit umsetzen wollen.

Zum Haus gehören eine Doppelgarage mit direktem Zugang in das Haupthaus und zwei Stellplätze.

### **1.10. Beschreibung der Lage**

Die lebens- und liebenswerte Gemeinde Attenkirchen mit ca. 2.600 Einwohnern, liegt ca. 12 Km nördlich von Freising und wird gerne als südliches Tor der Hallertau beschrieben. Attenkirchen bietet einen hohen Freizeitwert und eine gute Infrastruktur mit Grundschule, Kindergarten, Kinderkrippe Bäckereien, Metzger und ärztlicher Versorgung. Auch kulinarisch kann man sich verwöhnen lassen. Über die neu erbaute Umgehungsstraße erreicht man Freising sowie die BAB 92/Freising-Ost und den Flughafen in kürzester Zeit. Nach Freising sind es nur ca. 10 Autominuten und zum Flughafen ca. 25 Autominuten.

### **1.11. Beschreibung der Ausstattung**

Fliesen, Marmor Teppich, teilweise elektrisch Außenrollos, Klimaanlage, Alarmanlage, 3 Bäder, Doppel-Garage mit elektrischem Sektionaltor, Öl-Zentralheizung von 2008

### **1.12. Details zur Provision**

Käufer ist Verbraucher: 2,38% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Provision Käufer ist kein Verbraucher: Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des §14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Unsere Provision beträgt dann 4,76% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

### **1.13. Weitere Informationen**

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: [www.schuelke-immobilien.de](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



Südseite



Grundstück



Grundstück



Schwimmhalle mit...



...überdachter Terrasse



Pool



Ostansicht mit...



...Zugang zur Einlieger-Wohnung



Wohnzimmer mit...



...Wintergarten



Diele



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Zugang...



...zum Bad...



...mit Dusche



Diele Einlieger-Whg.



Wohnzimmer mit...



...Terrasse/Einlieger-Whg.



Schlafzimmer



Bad/Einlieger-Whg.

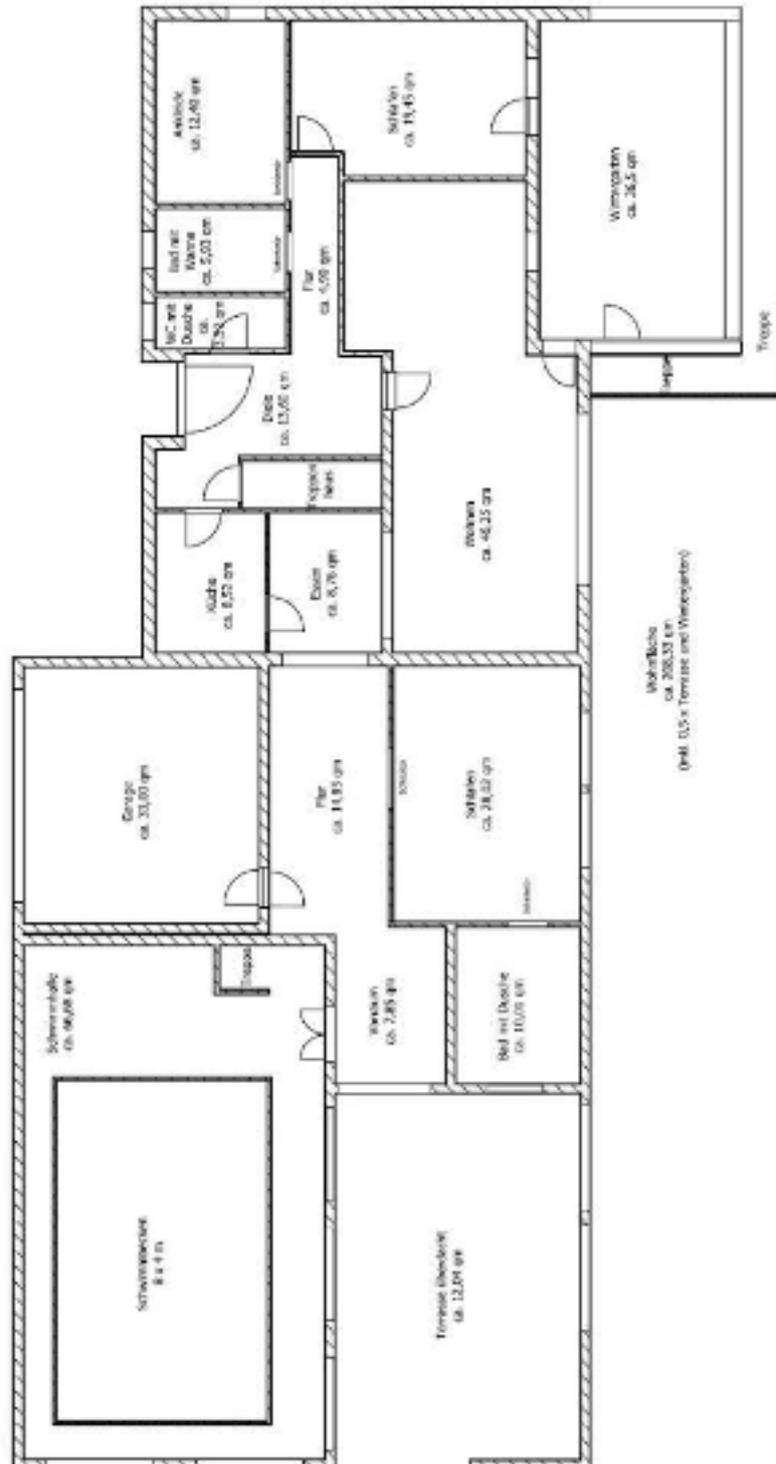


Hobbyraum UG



Doppel-Gge.

3. EG



## 4. Souterrain



## 5. Agentur

### 5.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Schülke Immobilien
<b>Adresse:</b>	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Landratsamt Freising
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
<b>USt-IdNr:</b>	DE 174 811 651
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Frau Christine Schülke
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.schuelke-immobilien.de">www.schuelke-immobilien.de</a>

### 5.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Christine Schülke
<b>Telefon:</b>	0876170777
<b>Fax:</b>	0876170778
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@schuelke-immobilien.com">info@schuelke-immobilien.com</a>