

83567 Unterreit

Modernes Einfamilienhaus mit Dreifachgarage & Alpenblick – München gut erreichbar



Kaufpreis
595.000 €

Wohnfläche
153 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
**Finestep Immobilien
GmbH**

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	153 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	5
Grundstücksfläche	770 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-09-01
Endenergiebedarf	13.40
Primär-Energieträger	UMWELTWA ERME

Zustand

Baujahr	2013
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Fahrradraum	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden Westen Süd- Westen

Objekt-Titel

Modernes Einfamilienhaus mit Dreifachgarage & Alpenblick – München gut erreichbar

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in Einharting, einem Ortsteil der Gemeinde Unterreit im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Das Wohnumfeld ist ländlich geprägt und bietet vor allem Familien und Naturliebhabern ein angenehmes Zuhause abseits des Trubels größerer Städte.

Online-ID:
WQUPPDEZ

Objekt-Nr.:
12174



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Das Haus liegt in einem neueren Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern und einer familienfreundlichen Nachbarschaft. Wiesen, Felder und Wälder prägen die Umgebung und laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustüre ein. Besonders schön ist der weite Blick über die Landschaft, der bei guter Sicht bis zu den Alpen reicht.

Für Familien stehen in der Gemeinde Unterreit sowohl eine Kinderkrippe mit Kindergarten als auch ein Naturkindergarten zur Verfügung. Die schulische Versorgung erfolgt über die umliegenden Gemeinden, unter anderem in Gars am Inn. Weiterführende Schulen befinden sich beispielsweise in Gars, Wasserburg am Inn und der weiteren Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind mit dem Auto in den umliegenden Orten erreichbar. Wasserburg am Inn liegt rund 20 Fahrminuten entfernt und bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten eine vielseitige Gastronomie sowie Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens.

Auch für Berufspendler ist die Lage interessant. Über das regionale Straßennetz bestehen gute Verbindungen in Richtung Wasserburg, Rosenheim, Mühldorf am Inn und weiter in Richtung München.

Damit verbindet Einharting das ruhige Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte – passend für alle, die bewusst mehr Platz, Natur und ein familienfreundliches Umfeld suchen.

Ausstattungs-Beschreibung

IHRE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:

Grundstück & Haus

- Weber-Haus aus dem Jahr 2013
- Energieeffizienzhaus KfW 55
- Ca. 153 m² Wohnfläche
- Ca. 770 m² Grundstücksfläche
- Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich mit vielen bodentiefen Fenstern
- Gäste-/Arbeitszimmer und Gästebad mit Dusche im Erdgeschoss
- Zwei nahezu gleich große Kinderzimmer
- Großzügiges Elternschlafzimmer
- Zusätzliches Büro bzw. mögliche Ankleide
- Hoher Kniestock von ca. 1,70 m für gute Stellmöglichkeiten
- Großes Familienbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- Massiv gebauter Keller mit großzügigen Hobby-, Nutz- und Lagerflächen
- Vorbereitung für Sauna und Dusche im Keller
- 3-fach verglaste Fenster

Garage, Stellplätze & Außenbereich

- Massive Dreifachgarage aus dem Jahr 2019
- Zusätzliche Galerie als praktische Staufläche
- Wasser-, LAN- und Starkstromanschlüsse in der Garage
- Vorbereitung für eine Wallbox
- Großzügiger Vorplatz mit weiteren Stellmöglichkeiten
- Garten mit viel Platz für die ganze Familie
- Zwei Terrassenbereiche
- Schöner Weitblick – bei guter Sicht bis in die Alpen

Energie & Technik

- Luft-Wärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage mit ca. 9,9 kWp
- Warmwasserbereitung über Wärmepumpe
- Separater Wärmepumpentarif
- Entkalkungsanlage
- Glasfaseranschluss
- Moderne Elektroinstallation
- Wallbox-Vorbereitung

Lage

- Ruhige, ländlich geprägte Wohnlage in Einharting / Unterreit
- Neueres, familienfreundliches Wohngebiet
- Naturnahes Umfeld mit viel Freiraum
- Bei guter Sicht Alpenblick
- Ca. 20 Fahrminuten nach Wasserburg am Inn
- Gute Erreichbarkeit in Richtung Wasserburg, Mühldorf, Rosenheim und München
- Ideal für Familien, die ruhiges Wohnen und viel Platz suchen

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus von Weber-Haus aus dem Jahr 2013 bietet auf ca. 153 m² Wohnfläche viel Raum für das Familienleben und verbindet eine durchdachte Aufteilung mit moderner, energieeffizienter Haustechnik. Das rund 770 m² große Grundstück, die massive Dreifachgarage und der schöne Weitblick machen das Anwesen zu einem Zuhause, das auch langfristig viele Möglichkeiten bietet.

Bereits im Erdgeschoss zeigt sich der offene und helle Charakter des Hauses. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Zahlreiche bodentiefe Fenster und mehrere Zugänge nach draußen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine schöne Verbindung zum Garten. Hier ist genügend Raum für gemeinsame Abende mit der Familie, Besuch von Freunden oder entspannte Stunden mit Blick ins Grüne sowie ins Alpenvorland.

Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Gäste-, Arbeits- oder zusätzliches Schlafzimmer nutzen. Ein Gästebad mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum in unmittelbarer Nähe zur Küche ergänzen diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich zwei nahezu gleich große Kinderzimmer, das geräumige Elternschlafzimmer sowie ein weiteres kleineres Zimmer, das sich beispielsweise als Büro oder Ankleide anbietet. Besonders praktisch ist der hohe Kniestock von ca. 1,70 m, der für gute Stellmöglichkeiten sorgt. Das Familienbad ist mit einer XL-Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch ausgestattet.

Zusätzlichen Raum bietet der massive Keller. Neben dem Hauswirtschafts- und Technikbereich stehen weitere Flächen für Hobby, Freizeit und Lagerung zur Verfügung. Auch die Anschlüsse für eine spätere Sauna und eine Dusche sind bereits vorbereitet.

Technisch ist das Haus zeitgemäß aufgestellt. Eine Luft-Wärmepumpe in Verbindung mit der kontrollierten Wohnraumlüftung übernimmt die Beheizung und ermöglicht zusätzlich eine Kühlfunktion. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit rund 9,9 kWp Leistung. Dreifach verglaste Fenster, eine Entkalkungsanlage sowie ein Glasfaseranschluss ergänzen die Ausstattung.

Ein echtes Highlight ist die separat errichtete, massive Dreifachgarage aus dem Jahr 2019. Neben drei großzügigen Stellmöglichkeiten bietet sie eine zusätzliche Stauraumebene sowie Wasser-, Starkstrom- und Netzwerkanschlüsse. Auch die Vorbereitung für eine Wallbox ist bereits vorhanden. Der große Vorplatz schafft darüber hinaus weitere Abstellmöglichkeiten.

Der Garten bietet viel Freiraum zum Spielen, Entspannen und für die individuelle Gestaltung. Zwei Terrassenbereiche erweitern das Familienleben in den wärmeren Monaten nach draußen und bieten verschiedene Möglichkeiten, die Sonne und den eigenen Garten zu genießen.

Das Haus befindet sich in einem neueren, überwiegend von Familien geprägten Wohngebiet in Einharting. Die ländliche Umgebung vermittelt ein angenehmes Wohngefühl und bietet einen weiten Blick über die Landschaft – bei guter Sicht bis in die Alpen.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Einfamilienhaus bei einem persönlichen Besichtigungstermin vorstellen zu dürfen!

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







