



90602 Pyrbaum

Platz. Ruhe. Lebensqualität! Einfamilienhaus auf herrlichem Grund,
Pyrbaum - Seligenporten



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

595.000 €

Kaufpreis

250 m²

Wohnfläche

754 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	250 m ²
Grundstücksfläche	754 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Gruppennummer	11

Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1998

Zustand

Baujahr	1998
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Das Haus:

- Attraktives Einfamilienhaus mit eingewachsenem Garten und großer Südterrasse
- Baujahr 1998, gepflegt
- Gesamtwohnfläche ca. 250 m²
- Perfekt für die Familie mit 3 Kindern und Anhang
- Grundstück in Südlage ca. 754 m²
- Zisterne mit mind. 3 m³ Volumen
- 7 Zimmer + nachträglich ausgebautes Studio (kein bemaßter Grundriss vorhanden)
- 3 Bäder: Familienbad, Gästebad und neuwertiges Duschbad im Dachstudio
- Nicht unterkellert
- Studio mit Saunaanschluss
- Massivbau aus Liapor
- Kunststoffenster mit Isolierverglasung
- Großzügiges und massives Garagenhaus
- Gartenhaus für Gartengeräte/-möbel & mehr
- Effiziente Brötje Gas-Zentralheizung, Baujahr 2023
- Solarthermie für Brauchwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung im kompletten Erdgeschoss, moderne Heizkörper im 1.OG und im Studio
- Glasfaser-Internet-Anschluss über Firma Brandl DSL

Das Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohnflair, offenes Wohnen und Essen mit Kamin und Bar auf über 50 m²
- Wohnbereich mit schönem Blick in den Garten und Zugang auf die große Südterrasse
- Bodentiefe Fenster sorgen für Helligkeit
- Kaminofen inklusive
- Wohnküche mit zweitem Essplatz
- Zeitlose Einbauküche mit allen Elektrogroßgeräten inklusive
- Windfang / Garderobe und Zugang in das Hobbyzimmer
- Büro- oder Gästezimmer
- Gäste-Bad mit Dusche / WC
- Vorratsraum
- Hauswirtschaft und Technikraum

Das Obergeschoss:

- Die Schlafetage für Groß und Klein
- Großzügiges Elternschlafzimmer mit geräumiger Ankleide und Balkon
- 3 Kinderzimmer, 2 davon mit Ausgang auf Balkon / Loggia
- Zeitloses Familienbad mit Granitboden, Glasduschkabine, Eckbadewanne, WC, zwei Waschbecken, Handtuchheizkörper, Wäscheabwurfschacht in den HWR, Zugang auf die Loggia

Das Studio:

- Nachträglich und hochwertig ausgebaut
- Großzügig und lichtdurchflutet!
- Neue Isolierung bei Ausbau
- Nutzbar als zusätzliches Schlafzimmer oder für das Hobby
- Modernes Duschbad mit viertem WC
- Lagerraum

Das Garagenhaus:

- Platz für 2 PKW und Fahrräder
- Massivbauweise
- Wallbox
- Elektrisches Sektionaltor
- Nutzfläche unten ca. 36 m²



- Nutzfläche Obergeschoss ca. 20 m², für Lagerzwecke, begehbar über eine außen verlaufende Massivtreppe

Energetische Werte:

- Verbrauchsausweis, Gas, 134,5 kWh, Klasse E, Bj. 1998/2023

Fazit:

Wer ein solides und schönes Zuhause für die große Familie sucht, die rundum geschützte Gestaltung des Gartens sowie die gediegene mit schnellen Wegen in alle Richtungen schätzt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

Die Lage:

- Ideal für die große Familie mit schnellen Wegen
- 90602 Pyrbaum-Seligenporten
- Seligenporten gehört zur Marktgemeinde Pyrbaum und ist bekannt für sein imposantes Kloster
- Absolut geschützte Südausrichtung im familienfreundlichen Umfeld
- Die Bebauung des Wohngebietes ist geprägt von neuwertigen Einfamilienhäusern
- Ruhiges, familienfreundliches Wohnen in der Natur, wenige Meter entfernt von Wald und Wiese bei gleichzeitig idealer Infrastruktur
- Kindergarten in Seligenporten, Grundschule und weiterführende Schule in Pyrbaum oder Neumarkt
- Spielplatz und Sportplatz in unmittelbarer Nachbarschaft
- Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Arzt, Zahnarzt und Supermarkt in Pyrbaum (ca. 6 KM)
- Allersberg, in 3 KM-Entfernung, bietet eine umfangreiche Auswahl an Supermärkten (z.B. Edeka, Rewe, Discounter), Rossmann, Apotheke, Post, usw.
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheke in Postbauer- Heng (ca. 4 KM)
- Sehr gute Verkehrsanbindung auf die BAB 9 (Anschlussstelle Allersberg, ca. 3 KM)
- Unweit vom Naherholungsgebiet Rothsee und vom Naturbad in Postbauer-Heng

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















