



www.denkmann.de

# Immobilien Susanne Denkmann

Energieausweis: Bedarfsausweis  
Endenergieverbrauch: 38,77 kWh(m<sup>2</sup>a)  
Energieträger: Wärmepumpe (Strom)  
Energieeffizienz: - A -  
Bj. Anlagentechnik: 2007

## Entdecke die Möglichkeiten !

In zentraler, absolut ruhiger Lage von Kaufering, fußläufig zum Bahnhof (ideal für Pendler nach München), präsentiert sich dieses einzigartige Immobilienangebot - ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten. Auf einem ca. 639 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich zwei eigenständige Wohnhäuser: ein modernes, hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus (Baujahr 2008) in Holzmassivbauweise sowie ein renovierungsbedürftiges Altbauhaus (Baujahr 1954) mit Ölofenheizung (Anschluss der Wärmepumpe vom neuen Haus für Wasser und Heizung sind bereits vorhanden). Während das moderne Haus sofort zu beziehen wäre, müsste das alte Haus von Grund auf saniert werden - oder aber der Planierraupe zum Opfer fallen.

### Modernes Einfamilienhaus (Baujahr 2008)

Das Hauptgebäude überzeugt durch seine nachhaltige Holzmassivbauweise und eine exklusive, gehobene Ausstattung mit vielen Einbauschränken und einem durchdachtem Licht und Beschattungskonzept. Mit einer Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> bietet es großzügige, lichtdurchflutete Räume und modernen Wohnkomfort (Eichenholzparkett, Steinfliesen, elektrische Jalousien, Falanlage zur Terrasse, Swarovski Kristalle im Bad. Im Erdgeschoss befinden sich die elegante Miele-Einbauküche, eine Speisekammer, der Hauswirtschaftsraum sowie der Ess- und Wohnbereich mit seinem gemütlichen Kaminofen. Im Obergeschoss gibt es den Elternbereich mit eigenem Bad und Ankleidezimmer sowie ein Kinderbad, 2 Kinderzimmer und ein Arbeitszimmer. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Grundwasserwärmepumpe, was sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich vorteilhaft ist. Ein Keller ist nicht vorhanden, was jedoch durch die durchdachte Raumaufteilung und ausreichend Stauraum kompensiert wird.

### Charmantes Altbauhaus (Baujahr 1954)

Das zweite Gebäude auf dem Grundstück ist ein sanierungsbedürftiges Haus mit einer Ölofenheizung. Es bietet eine solide Bausubstanz, ca. 97m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist unterkellert. Mit handwerklichem Geschick und Investitionen kann dieses Haus in neuem Glanz erstrahlen und vielfältig genutzt werden - sei es als separate Wohneinheit für Familienangehörige, als Büro oder zur Vermietung. Es besteht sogar die Möglichkeit beide Häuser mit einem Übergang vom Obergeschoss zu verbinden. Die Anschlüsse der Wärmepumpe vom neuen Haus sind bereits an das Alte Haus verlegt sodass eine Mitversorgung unkompliziert wäre. Das Grundstück verfügt über eine unterkellerte Garage sowie drei zusätzliche PKW-Stellplätze, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Die Außenanlagen bieten zudem Gestaltungsspielraum für Gartenliebhaber (großer Gartenschuppen vorhanden) oder zusätzliche Nutzflächen. Kaufpreis € 1.100.000,- zzgl. Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt.

