

# EXPOSÉ



## ECKDATEN:

Objektart: Doppelhaus

Adresse: 85368 Wang, Untere Hauptstraße

Baujahr: 2019

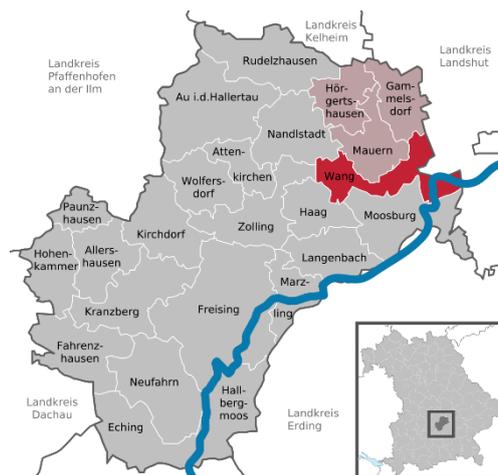
Wohnfläche (ca.): 176 m<sup>2</sup> je Haus

Grundstücksfläche: 1000 m<sup>2</sup>

Objektart	Doppelhaus
Adresse	85368 Wang, Unt. Hauptstr
Baujahr	2019
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.) je Haus	176
Nettogrundfläche inkl. Keller (ca.) je Haus	261
Grundstücksfläche Haus 1	ca. 440
Grundstücksfläche Haus 2	ca. 450
Anzahl Stellplätze je Haus	3
Stellplatzart	Garage + Carport + offen
Energieträger	Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Endenergiebedarf	12,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Schlafzimmer je Haus	3
Küche	Einbauküche
Terrasse	Ja
Ausrichtung	Süd
Unterkellert	Ja
Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Neubau
Ausstattung	stark gehoben

## Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Wang im Landkreis Freising liegt nur wenige Autominuten von der Stadt Moosburg an der Isar entfernt. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte etc. sind somit in direkter Umgebung vorhanden.



## Objektbeschreibung:

Dieses Doppelhaus wurde 2019 auf einem 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstück am östlichen Ortsrand von der Gemeinde Wang errichtet.

Betreten wird das Gebäude über einen rechteckigen Windfang an den ein Gäste-WC anschließt. Von hier aus gelangt man in den Hauptwohnbereich, welcher sich über eine Treppe in drei Ebenen gliedert. Die Küche mit Abstellraum und der Wohn-Essbereich befinden sich im Erdgeschoss. Eine breite Fensterfront gibt den Blick auf die Terrasse und den Garten frei.

Im Obergeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Bad mit Dusche und Badewanne.

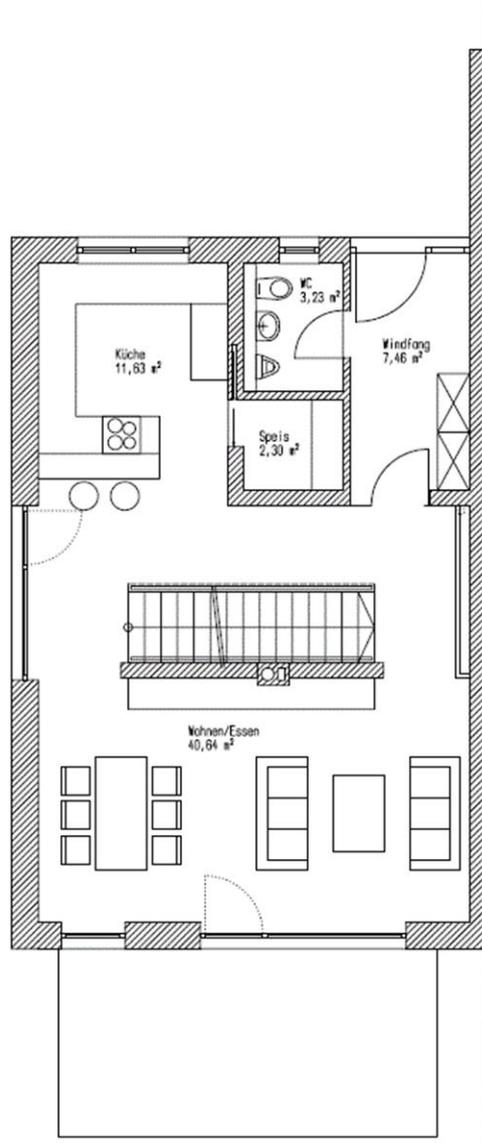
Über die Treppe ins Dachgeschoss gelangt man in ein geräumiges Studio mit großer Dachgaube.

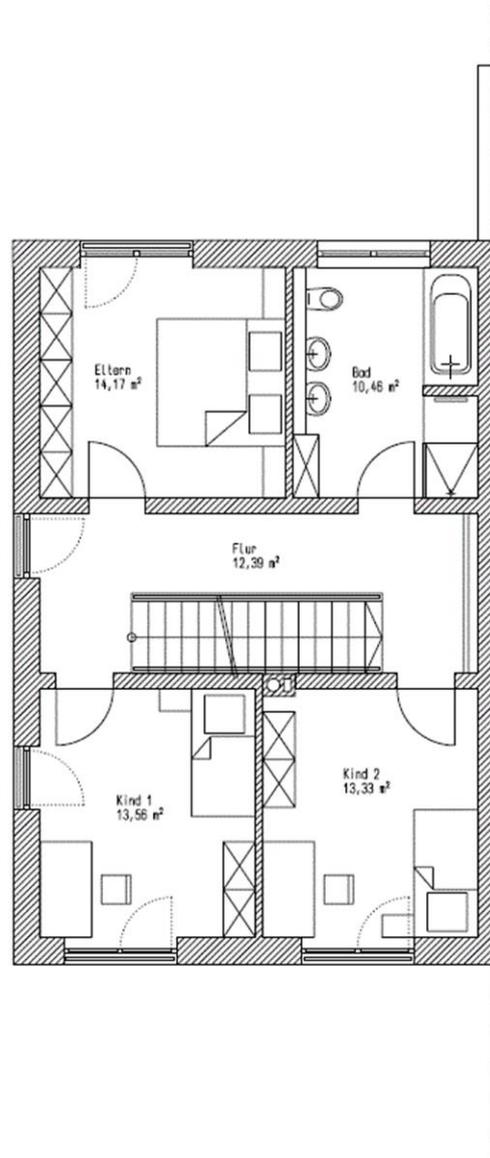
Das Haus ist komplett unterkellert und umfasst einen Hauswirtschaftsraum, Heiz- und Technikraum und 2 Kellerräume.

## Ausstattung:

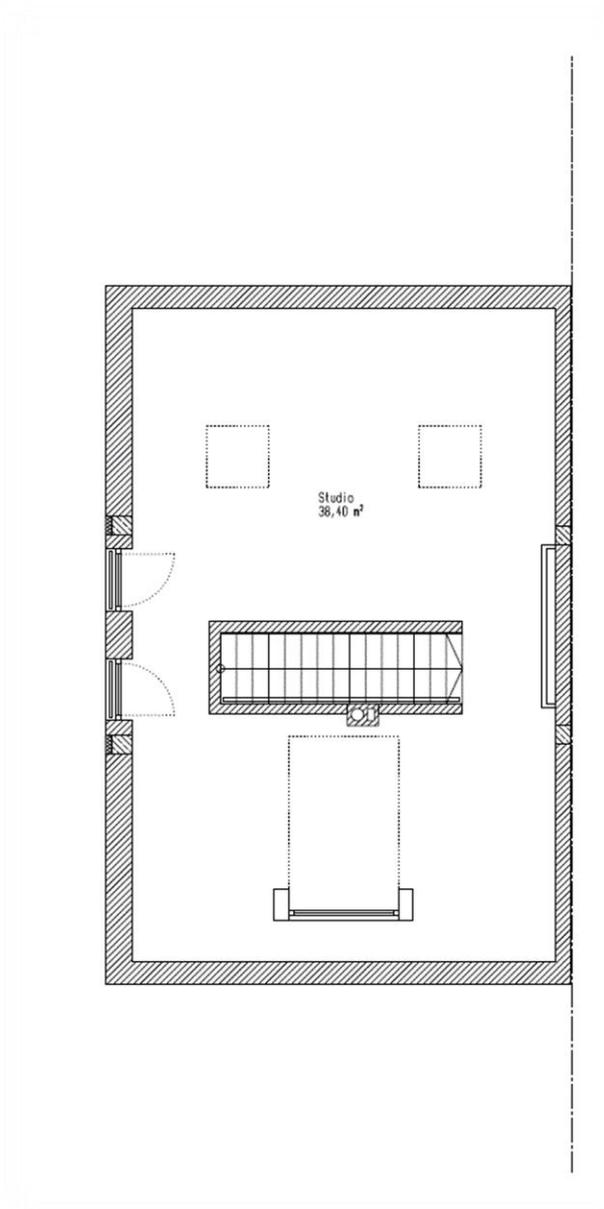
Qualität und Ausstattung liegen weit über dem Standard einer klassischen Neubau-Doppelhaushälfte. Im Wohnzimmer wurde ein hochwertiger Parkettboden verlegt, in den Schlafräumen ein hochwertiger Vinylboden. Eine vom Schreiner gefertigte Einbauküche mit Kochinsel bietet Blick in den Garten. Die Sanitärbereiche (Bad, Gäste-WC), Eingangsbereich und Küche/Essbereich sind mit geschmackvollen Fliesen in Naturtönen ausgestattet. Alle Fenster verfügen über eine Dreifach-Isolierverglasung mit Fensterblech und Natursteinfensterbank. Zusätzlich werden die Rollläden der Fenster in der Küche und im Wohn-Essbereich, sowie die Dachfenster im Studio elektrisch betrieben. Die Fußbodenheizung und eine dezentrale Wohnraumlüftung sorgen für ein angenehmes Raumklima.

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

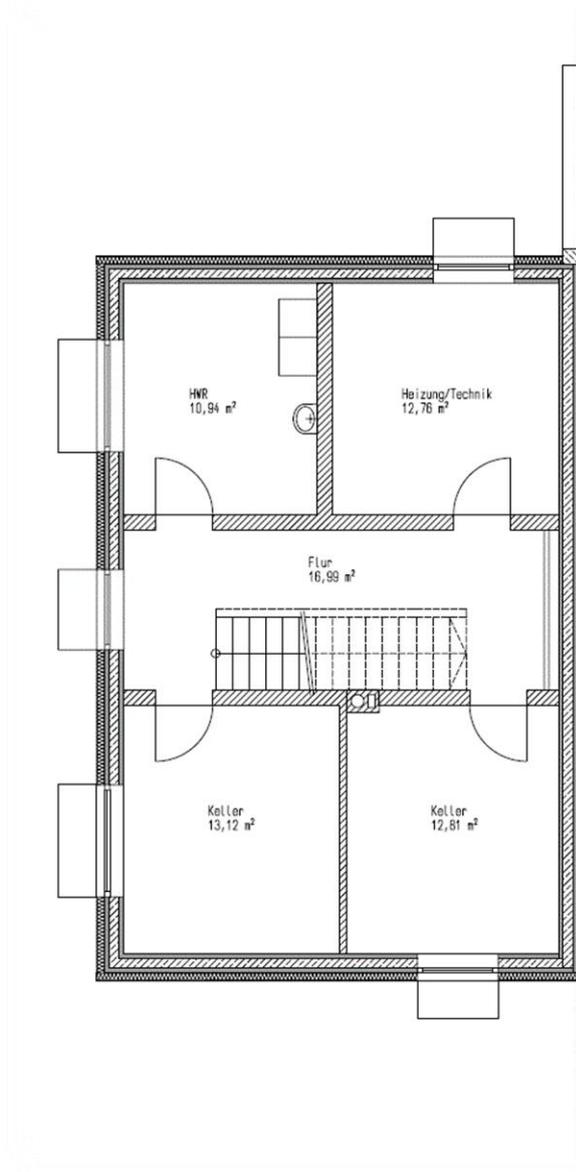




# GRUNDRISS DACHGESCHOSS



# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



# AUSSENANLAGEN



