

## Einfamilienhaus mit Garage und Carport

Gartenstraße 17 in 84518 Garching a. d. Alz

**Zimmer** 6 Zi.

**Wohnfläche:** 167,89 m<sup>2</sup>

**Grundstück** 667 m<sup>2</sup>

Vollunterkellert, Einzelgarage u. Carport

**Bj.** 1978

**Bezug ab** ab sofort

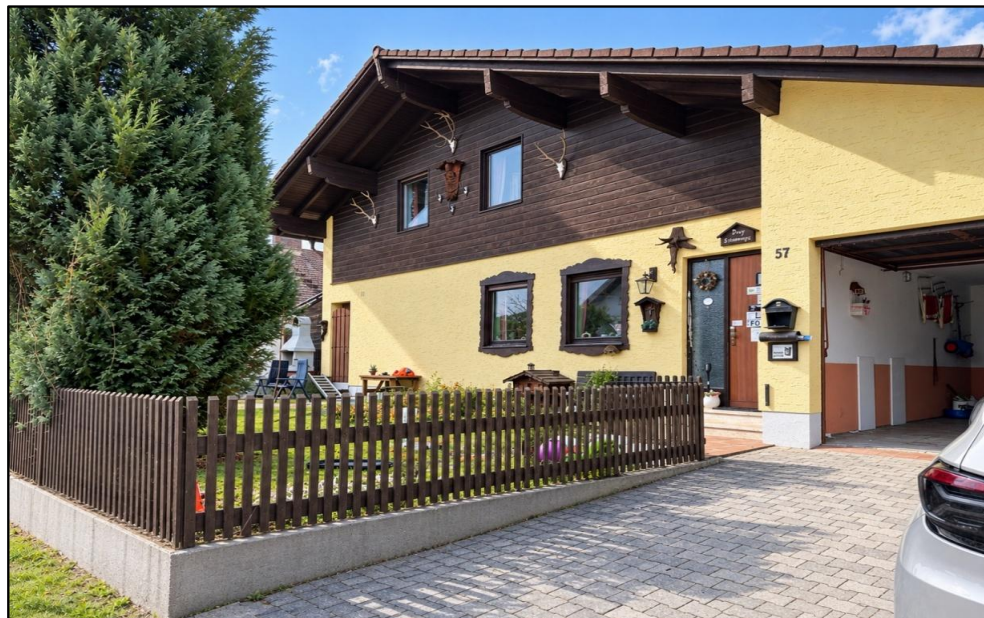
**Energiebedarf** 279,7 KWh/(m<sup>2</sup> a)

Heizungsart: Heizöl

Gültig bis 2036

**Kaufpreis** 430.000 €

zzgl. 3,57 % inkl. MwSt. Provision



**PALM IMMOBILIEN**  
Hauptstrasse 50, 84513 Töging

**Tel.:** 0 86 31 / 18 48 48

**Mobil:** 0160 / 978 222 00

**E-Mail:** mail@palm-immo.de

**Internet:** www.palm-immo.de

Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt und basieren auf den uns vorliegenden Informationen. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann dennoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Abbildungen, Visualisierungen und Texte können digital bearbeitet oder mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise optimiert worden sein. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand abweichen. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die vertraglich vereinbarten Angaben.

**Lage / Garching a. d. Alz**

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Gartenstraße 57 von Garching a. d. Alz im oberbayerischen Landkreis Altötting. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld. Der Ort überzeugt durch seine gute Infrastruktur und die Verbindung von naturnahem Wohnen mit einer komfortablen Alltagsversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitere Einrichtungen sind innerhalb kurzer Wege erreichbar. Auch für Familien ist die Lage interessant, die Grundschule ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso die Mittelschule gut erreichbar. Ein weiterer Vorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Garching a. d. Alz befindet sich in der näheren Umgebung und bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Die Gemeinde liegt landschaftlich reizvoll im Alztal und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und Aktivitäten in der Natur. Über die regionalen Verkehrsachsen sind auch die umliegenden Gemeinden sowie die größeren Städte der Region gut erreichbar. Garching liegt zudem rund 30 km nördlich des Chiemsees und ca. 50 km nordwestlich von Salzburg.

**Objekt**

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 667 m<sup>2</sup> großzügige Platzverhältnisse und vielfältige Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung. Das Wohnhaus verfügt über einen charakteristischen Schleppdachbereich und bietet durch seine Größe eine interessante Grundlage für Familien oder Käufer, die sich den Wunsch nach individuell gestalteten Eigenheim erfüllen möchten. Eine Terrasse sowie ein Balkon erweitern den Wohnbereich ins Freie und schaffen attraktive Möglichkeiten, Garten und Außenbereich zu genießen.

Für die Unterbringung von Fahrzeugen stehen eine Garage sowie ein Carport zur Verfügung. Das Grundstück bietet darüber hinaus ausreichend Freifläche für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine ölbefeuerte Niedertemperaturheizung aus dem Jahr 2010.

**Raumaufteilung**

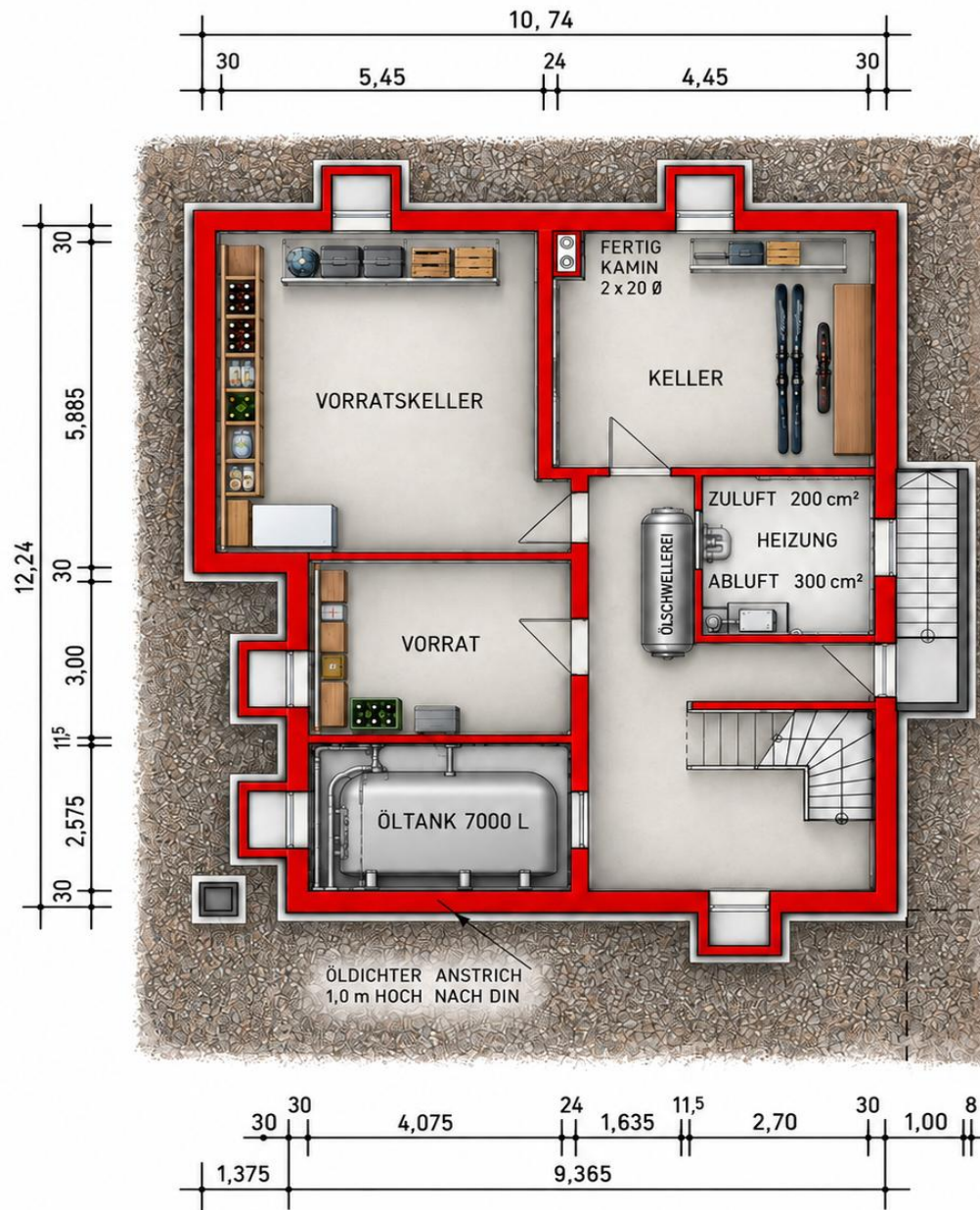
Kellergeschoss: Waschküche, zwei Hoppykeller, ein Heizraum und Flur.

Der Keller hat eine zusätzliche Außentreppe.

Erdgeschoss: Küche, Schlaf-, Ess- u. Wohnzi. mit Terrasse, Freisitz, Bad, WC und Flur.

Obergeschoss: drei Schlafzimmer, zwei Kammern, WC, Balkon und Flur.





Kellergeschoss



NICHT  
UNTERKELLERT



