
Großzügiges 3-Parteienhaus Nähe Osterhofen/Langenisarhofen



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

Kaufpreis:	545.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 390,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1266,00 m ²
Zimmer:	11
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	180,60 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse:	F	
Befeuerungsart:	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Dusche	Wanne
Balkon/Terrasse:	Balkon	Garten
	Terrasse	Wintergarten
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

In der schönen Gemeinde Moos, Ortsteil Langenisarhofen zwischen Osterhofen und Plattling, an der Durchgangsstraße, wird diese Immobilie zum Verkauf angeboten.

Versorgungseinrichtungen:

Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten, sowie Banken, Kindergarten und Grundschule finden Sie im Nachbarort Moos ca. 1 km entfernt. Weitere Einkaufs-/und Freizeitmöglichkeiten können sehr gut in den nahe gelegenen Städten Osterhofen und Plattling, jeweils ca. 5-6 km entfernt erledigt werden.

Beschreibung:

Grundbaujahr: ca. 1953/54, Anbau: ca. 1983, Bauweise: Massiv, Zwischendecken: Balkenlager, bzw. Massiv, Bedachung: Ziegel, Fenster: Holz, Anbau und Einliegerwohnung mit elektrischen Rollos, Innentüren/Haustüre: Holz, Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Treppe: offene Holzterasse, Beheizung: Öl-Zentralheizung, Bj. 1986, Wohnfläche: ca. 390 m², Grund: Altbau: ca. 433 m², Anbau: ca. 833 m², Gesamt: 1.266 m²

Ausstattung:

Altbau:

Erdgeschoss: Bad/WC mit Abstellraum, Diele, Garderobe mit Waschmaschine, Kinderzimmer, Wohnküche, Wohnzimmer.

Obergeschoss: Dusche/WC, Kinderzimmer, Abstellraum, Diele, 2 Schlafräume, gesamt ca. 140 m² Wfl..

Dachgeschoss: hier befindet sich noch ein großer Speicherraum der ebenfalls noch ausbaufähig wäre.

Elektrik und Wasserversorgung 2014 erneuert.

Obergeschoss II: Einliegerwohnung: Diele mit Abstellraum. Eigener Eingangsbereich.

Dachgeschoss: Wohnzimmer mit Küchenzeile, Esszimmer und Schlafbereich, Ausgang zum überdachten Balkon, Dusche/WC/Waschmaschinenanschluss/ohne Fenster. Gesamte Einliegerwohnung mit Fußbodenheizung, gesamt ca. 78 m² Wfl..

Die Einliegerwohnung wurde 2014 ausgebaut.

Anbau:

Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Esszimmer, Ausgang zur Terrasse, Küche, Lager mit Durchgang zur kleinen Garage, Dusche/WC/Waschmaschinenanschluss, Wendeltreppe mit Aufgang zum OG, die Räumlichkeiten hier haben großteils Fußbodenheizung.

Obergeschoss: Bad/WC/Bidet/Einbaumöbel, Schlafzimmer mit Einbauschränk, Ausgang zum Wintergarten und Übergang zur großen Dachterasse, Abstellraum möbliert, Diele, Kinderzimmer mit Zugang zum Wintergarten. Alle Räumlichkeiten hier haben Fußbodenheizung. Die gesamte Wohnfläche beträgt hier ca. 172 m².

Grundstück:

Das Grundstück ist vollkommen ebenerdig gelegen. Die Immobilie wurde bereits an alle Ver-/und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Gegebenenfalls könnte auch noch eine weitere Bebauung durchgeführt werden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die B8, sowie die Bahnverbindung von Passau nach München.

Nebengebäude:

An die Immobilie angebaut befinden sich 3 Garagen, sowie ein Vorratsraum (kleine Garage). Hinter den Garagen befindet sich der Heizraum mit Öltanks 2 x 2.000 Liter. Zugang durch die hintere Garage.

Sonstige Angaben:

Zusätzlich zur Ölheizung ist noch eine Solaranlage vorhanden, für die Warmwasseraufbereitung.

Vermietung:

Die 2 kleineren Wohnungen sind derzeit noch vermietet. Die große Wohnung wird demnächst frei. Die monatliche Mieteinnahme betrug bis dato ca. 1.900,- Euro.

Dienstbarkeiten:

Im Grundbuch sind noch Dienstbarkeiten eingetragen die übernommen werden müssen:
Abstandsflächenduldungsrecht, sowie Baubeschränkung bzgl. der nahe gelegenen B8 und ein gegenseitiges Geh-/und Fahrrecht für die Nachbar-Gebäudlichkeiten

Energiekennwerte: Haus 31

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 180,6 kWh/(m²a)
Energieträger: Heizöl EL
Baujahr Wohngebäude: 1954, Baujahr Wärmeerzeuger: 1986
Energieeffizienzklasse: F

Energiekennwerte: Haus 31 a

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 114,9 kWh/(m²a)
Energieträger: Heizöl EL
Baujahr Wohngebäude: 1983, Baujahr Wärmeerzeuger: 1986
Energieeffizienzklasse: D

Maklercourtage: 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

Verkaufspreis: 545.000,00 €

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Ansprechpartner



Christian Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 / 72 52 400
eMail: christian.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder

