Familientraum Fürstenzell: Ideales Einfamilienhaus, ruhig – Aussicht – Nähe Zentrum



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

Kaufpreis:	**Auf Anfrage**
Wohnfläche:	ca. 180,00 m²
Nutzfläche:	ca. 40,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 978,00 m²
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	146,20 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	E	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
Balkon/Terrasse:	Dachterrasse Terrasse	Garten
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Wasch- Trockenraum	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Stein
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

Marktgemeine Fürstenzell etwa 15 km südlich von Passau. Die Immobilie liegt in einer sehr ruhigen Siedlung, am Ende einer Sackgasse und dort in Höhenlage mit schönem Blick ins Umland. Der Ort verfügt über eine vollständige Infrastruktur: Es gibt mehrere Einkaufsmärkte sowie Geschäfte jeglicher Art. Darüber hinaus, Schule, Kindergarten und auch ein Gymnasium, sowie ein Freibad. Alle Einrichtungen lassen sich zu Fuß oder mit dem Fahrrad leicht erreichen. Der Ort verfügt über eine gute Busverbindung nach Passau, sowie auch nach Süden z.B. nach Bad Griesbach. In 3 Autominuten erreichen Sie die Auffahrt zur A3.

Beschreibung:

Besser als hier kann eine Familie nicht wohnen! Total ruhig am Ende einer Sackgasse mit schöner Aussicht ins Umland und in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum von Fürstenzell. Das eigene Zuhause ist der Ort zum Zurückziehen, sich erholen und Wohlfühlen. All das wird zusätzlich zum schönen Wohngebäude durch diese perfekte Mikrolage garantiert. Es handelt sich um ein Familienwohnhaus mit klassischer Raumverteilung: Im Erdgeschoss offenes Wohnen, Essen, Kochen, mit Wintergarten, Hauswirtschaftsraum, Arbeitszimmer, Abstellraum und ebenerdigem Ausgang auf Terrasse und Garten, im Obergeschoss Elternschlafbereich mit Elternbad und Dachterrasse, 2 Kinderzimmer, Kinderbad. Betritt man das Haus befindet man sich im zentralen Flur. Da die großzügige Doppelgarage direkt ans Haus angebaut wurde, gibt es einen direkten Eingang von der Garage in den Flur, somit gelangen Sie bei jedem Wetter trockenen Fußes ins Haus und können Ihre Einkäufe nach dem Einparken entspannt und bequem verstauen. Hier ist auch Platz für eine großzügige Garderobe.
Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn-Ess-Kochbereich, hier steht eine Insel-Einbauküche die mit verkauft wird und im Kaufpreis enthalten ist. Die Küche wurde im Jahr 2023 renoviert, dabei wurden die Fronten getauscht und die Geräte erneuert. Dieser offene Bereich ist der ideale Treffpunkt für die Familie, auch Ihre Gäste werden sich hier wohlfühlen. Hier wird gemeinsam gekocht und die Erlebnisse des Tages ausgetauscht. Optisch geschickt vom Koch-Essbereich abgetrennt ist der Wohnbereich. Da man von hier direkt und ebenerdig hinaus kann ins Freie auf die Terrasse und den Garten kann verschwimmen im Sommer die Grenzen zwischen drinnen und draußen. Ein Teil der Terrasse ist überdacht, das Terrassendach verfügt über eine Beschattung. So lässt es sich auch bei starker Sonneneinstrahlung gut aushalten hier. Aber es gibt auch einen Wintergarten, der alle Jahreszeiten hautnah miterleben lässt. Im ganzen Haus ist Fußbodenheizung verbaut. Kein Heizkörper stört die Optik. Ein Abstellraum und ein Hauswirtschaftsraum und ein Zimmer für Büro/Homeoffice runden das umfangreiche Platzangebot ab.
Selbstverständlich gibt es auch ein Gäste-WC auf dieser Etage, auch Ihre Pflanzen finden einen Platz zum überwintern in einem Zwischenraum.
Auf der Schlafebene im Obergeschoss ist ein echtes Highlight der Elternschlafbereich, dieser besteht aus Schlafzimmer mit Ausgang zur großzügigen Dachterrasse, Ankleide sowie dem Hauptbad ausgestattet mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtischanlage. Die 2 Kinderzimmer verfügten über ein eigenes Kinderbad, ausgestattet mit Dusche, WC, Waschbecken. Die großzügigen Fenster sind mit elektrischen Rollos ausgestattet. Als Bodenbeläge wurden fast ausnahmslos Fliesen verbaut, im Wintergarten Steinbelag. Nahezu ums ganze Haus umlaufend gibt es eine Bankirai Terrasse. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die im Haus verbaute Lüftungsanlage. Die Gas-Zentralheizung besitzt ihrerseits einen Pufferspeicher. Im Wohnzimmer und im Wintergarten gibt es die Möglichkeit einen Festbrennstoffofen anzuschließen.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Einfamilienhaus

Baujahr: 2007

Wohnfläche: ca. 180 m²

Nutzfläche: ca. 40 m² (Doppelgarage und Abstellraum)

Etagen: EG-OG

Zimmer gesamt: 5

davon Schlafzimmer: 3 - 4

Küchen: 1

Badezimmer: 2

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Gas-Zentral

Endenergiebedarf: 146,2 kWh(m²a)

Effizienzklasse: E

Terrassen: Terrasse im EG, Dachterrasse im OG

Garage: Doppelgarage

Grundstück: 978 m²

Ausstattung:

- Mauerwerk: Massiv
- Zwischendecken: Massiv
- Dach: Zeltdach, Sichtdachstuhl mit Aufdach-Isolierung
- Fenster: Kunststoff mit elektrischen Rollos
- Heizung: Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserauf-bereitung Fußbodenheizung
- Innentüren:Hochwertige Türelemente
- Geschosstreppe: Massiv, mit Fliesenbelag
- Bodenbeläge: Fliesen Stein
- Sonderausstattung:
a) Insel-Einbauküche 2023 renoviert (Fronten und Geräte neu),
b) Lüftungsanlage
c) Terrassenüberdachung mit Beschattung, großzügige Terrasse, fast umlaufend ums Haus, schmälere Terrasse aus Bankirai
d) teilweise Sichtdachstuhl mit Aufdach-Isolierung
e) Lüftungsanlage

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:
Wohn-Ess-Kochbereich, Diele, Gäste-WC, Arbeitszimmer, Abstellraum, Garderobe, Windfang, Durchgang zur Garage, Terrasse
Obergeschoss:
Elternschlafbereich: Schlafzimmer-Ankleide-Hauptbad-Dachterrasse,
zwei Kinderzimmer, Kinderbad, Flur.

Grundstück:

978 m². Das Grundstück ist perfekt, weil praktisch fast eben. Sie gehen ebenerdig ins Haus hinein und ebenerdig hinaus auf die Terrasse und den Garten. Somit ist die Gartenanlage nicht nur hervorragend nutzbar, sondern auch pflegeleicht zu gestalten. Ihre Kinder haben hier viel Platz zum Spielen. Großteils herrscht Rasenbewuchs vor. Darüber hinaus gibt es eine gezielte Bepflanzung mit Büschen und kleineren Bäumen.

Inventar:

Einbauküche mit den eingebauten E-Geräten.

Garage:

Doppelgarage mit Direktzugang ins Haus.

Sonstige Angaben:

Das Haus wird vom Eigentümer bewohnt und ist nach Terminvereinbarung

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:146,2 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas
Baujahr Wohngebäude: 2007
Baujahr Wärmeerzeuger: 2014
Energieeffizienzklasse: E

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

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



Günter Resch
Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 /677 36 23
eMail: guenter.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder























