Fürstenzell: Neuwertiges Wohnhaus, ideal für Ehepaar – offenes Wohnen



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

Kaufpreis:	**580.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 125,00 m²
Nutzfläche:	ca. 50,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 922,00 m²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	140,10 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	E

Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Sanitär:	Dusche Tageslichtbad	Fenster
Balkon/Terrasse:	Garten	Terrasse
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	
Derzeitige Nutzung:	frei	

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. Es gibt eine gute Busverbindung nach Passau, sowie auch nach Süden z.B. nach Bad Griesbach. In 3 Autominuten erreichen Sie die Auffahrt zur A3.

Beschreibung:

Ideales Haus für Ehepaar zum ruhige wohnen in bester Verkehrsanbindung und schöner Aussichtslage. Suchen Sie eigentlich eine großzügige Wohnung in der man mit 2 Personen luftig leben kann, wollen aber doch mehr Wohnwert? Dies ist Ihre Gelegenheit. Verkauf wird ein praktisch neuwertiges Haus, welches im Jahre 2013 in bester Bauqualität errichtet wurde. Das Haus war nie länger bewohnt und befindet sich daher in hervorragendem Pflegezustand. Die offene großzügige Raumaufteilung mit der offen im Wohnraum führenden Treppe und der Galerie in Verbindung mit der fast 90 m² großen Terrasse und dem schönen Schwimmteich machen diese Immobilie zum Wohnidyll für 2 Personen. Der offene Wohn-Ess-Kochbereich im Erdgeschoss mit der schon erwähnten, nach oben führenden Treppe auf die Galerie und mit Ausgang auf die große Terrasse, an welche der Schwimmteich angrenzt, wird Sie begeistern. Wenn Sie hier Leben, fühlen Sie sich wie im Urlaub. Die Einbauküche bleibt im Haus und ist im Kaufpreis enthalten. Auf dieser Etage hier im EG ist auch das Hauptbad untergebracht topp modern mit offener bodengleicher Dusche, sehr individuellem Waschtisch, gefertigt aus einem Holzunterbau und Natursteinwaschbecken, sowie WC. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich der Technikraum.
Wenn Sie die im Wohnraum befindliche Treppe nach oben gehen, erreichen Sie zunächst eine sehr großzügige Galerie, hier lässt sich sowohl eine großzügige Leseecke einrichten, als auch z.B. ein Billardtisch stellen, von der Galerie abgetrennt gibt es einen Schlafraum. Die Ausstattung ist sehr hochwertig: Ziegelmauerwerk, Aluminiumfenster mit 3fach-Verglasung und Aluminium-Klapp-Läden, Fußbodenheizung im ganzen Haus. Ein zentraler verglaster Festbrennstoffofen im Hauptwohnbereich trennt optisch Kochen-Essen und Wohnen. Im Sommer verlagert sich das Wohnzimmer nach draußen, ein Teil der Terrasse besitzt eine Überdachung mit Beschattung. Besonders erwähnenswert ist noch der Dachstuhl: dieser ist einer Almhütte nachempfunden. Es handelt sich um einen Sichtdachstuhl mit dazu passender Schalung, die Isolierung liegt auf dem Dachstuhl, dies gewährleistet optimale Dämmung.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Wohnhaus

Baujahr: 2013

Wohnfläche: ca. 125 m²

Nutzfläche: ca. 50 m² (überwiegend die Garage)

Etagen: EG - DG

Zimmer gesamt: 1

davon Schlafzimmer: 1

Küchen: 1

Badezimmer: 1

Heizungsart: Gas-Zentral

Endenergiebedarf: 140,1 kWh(m²a)

Effizienzklasse: E

Terrasse: 85 m² Terrasse im Erdgeschoss

Garage: Doppelgarage

Grundstück: 922 m²

Kaufpreis: 580.000,- €

Ausstattung:

- Mauerwerk: Massiv
- Dach: Satteldach
- Fenster: Aluminium, 3fach-Verglasung mit Aluminium-Klapp-Läden
- Heizung: Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Fußbodenheizung
- Zusatzheizquelle: Kaminofen
- Geschosstreppe: offene Holztreppe mit Holzwangen und offenen Trittstufen, Geländer aus Stahl mit Holzhandlauf
- Innentüren: hochwertige Türelemente
- Bodenbeläge: Fliesen

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:
Wohn-Ess-Kochbereich, Terrasse, Dusche, WC, Waschbecken, Technikraum, Diele.
Obergeschoss:
Galerie, Schlafraum.

Grundstück:

922 m². Das Grundstück ist aufwändig angelegt mit dem erwähnten Schwimmteich vor der Terrasse und kleineren Gartenmauern, die das vorhandene Grundstück gut terrassieren und ideal gestalten. Allgemein herrscht Rasenbewuchs vor.

Inventar:

Einbauküche mit eingebauten E-Geräten.

Garage:

2fach Garage für 2 Pkw hintereinander.

Schwimmteich:

Schwimmteich mit ca. 85.000 Liter Wasser Fassungsvermögen. Der Schwimmteich ist so angelegt, dass sich das Wasser fast ausnahmslos selbst regeneriert. Die Umfassung ist in Stein gefertigt. Die ganze Anlage ist wie das Grundstück an sich sehr pflegeleicht.

Sonstige Angaben:

Die Immobilie ist bezugsfrei.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:140,1 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas
Baujahr Wohngebäude: 2013
Baujahr Wärmeerzeuger: 2013
Energieeffizienzklasse: E

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

Verkaufspreis: 580.000,00 €

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



Günter Resch
Verkauf: Immobilien und Grundstücke

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

Weitere Bilder

















