

## Doppelhaushälfte Nähe Grafenau/Haus im Wald



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

<b>Kaufpreis:</b>	<b>245.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 138,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 680,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	316,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
-----------	--------------------------------

Energieeffizienzklasse:	H	
<b>Befeuerungsart:</b>	Pellet	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Freiplatz	
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon Terrasse	Garten
<b>TV:</b>	Sat	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Fenster:</b>	Holzfenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei nach Vereinbarung	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

In einer ruhigen, sonnigen Siedlungslage, mit der Zufahrt über eine Siedlungsstraße, wird diese Immobilie zum Verkauf angeboten.

### Versorgungseinrichtungen:

Die notwendigen Einkaufs-/und Freizeitmöglichkeiten können direkt vor Ort, auch zu Fuß sehr gut erledigt werden. Ansonsten natürlich in der nahe gelegenen Stadt Grafenau, wie auch der Gemeinde Tittling.

### Beschreibung:

Baujahr: ca. 1979, Bauweise: UG: Ziegel, OG: Holz, Zwischendecke: Massiv, Bedachung: Ziegel, Fenster: Holz, Bj. 1979, Innentüren/Haustüre: Holz, Bodenbeläge: Laminat und Fliesen, Treppe: Massiv mit Teppich belegt, Beheizung: EG und OG mit Pelletsöfen, Bj. ca. 2021, Wohnfläche: je Wohnung ca. 69 m<sup>2</sup>, gesamt ca. 138 m<sup>2</sup>, Grundstücksanteil: ca. 680 m<sup>2</sup> - Gesamtgrundstücksgröße: ca. 6.203 m<sup>2</sup>.

### Ausstattung:

Untergeschoss: Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Pelletofen, Ausgang zur Terrasse, großes Bad/große Dusche/2 Waschbecken/WC (alles komplett erneuert), offene Küche mit Waschmaschine (2Jahre) eingebaut, Büro/Technikraum mit Boiler und dem PV-Speicher.

Erdgeschoss: Dusche/WC, Küche mit Waschmaschinenanschluss, Esszimmer, Diele mit Eingang, Wohnzimmer mit Pelletofen, Ausgang zum großen Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer.

Dachgeschoss: hier befindet sich noch ein Speicherraum.

### Grundstück:

Die Immobilie wurde bereits an alle Ver-/und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Es handelt sich bei dem Grundstück um ein Gesamtgrundstück für alle benachbarten Häuser, es ist jeweils ein Sondereigentum für die Häuser eingetragen. Eine Zisterne mit ca. 1.500 Liter ist ebenfalls noch vorhanden.

Auf dem Gesamtgrundstück besteht noch ein Wasser- und Kanalleitungsrecht für die Stadt Grafenau.

### Nebengebäude:

Auf dem Grundstück befindet sich noch eine große Scheune. 2 separate Stellplätze sind ebenfalls vorhanden. Zu dieser Immobilie ist eine eigene Zufahrt vorhanden.

### Sonstige Angaben:

Die EG-Wohnung wird derzeit selbst von den Eigentümern selbst bewohnt und kann nach Vereinbarung freigemacht werden. Die OG Wohnung ebenfalls nach Vereinbarung. Ansonsten handelt es sich um eine wunderschöne sonnige Lage mit fantastischem Fernblick. Die Immobilie kann sowohl als Feriendomizil, wie auch als Festwohnsitz genutzt werden.

### Hausverwaltung:

Aufgrund der Tatsache, dass hier auch gemeinschaftliche Einrichtungen vorhanden sind, beträgt das monatliche Hausgeld für Gesamtanlage 46,- Euro im Monat. Die Gebühren für die 2 separaten Parkplätze betragen pro Parkplatz p.a. jeweils 100,- Euro.

### Vermietung:

## Exposé - Objekt-Nr.: H10426

Die Obergeschosswohnung ist derzeit vermietet, an einen älteren, alleinstehenden Herrn, für brutto 500,- Euro zzgl. Strom. Diese Mietwohnung kann auf Wunsch, auch nach Vereinbarung frei gemacht werden.

### **PV-Anlage:**

Auf der Immobilie befindet sich noch eine PV-Anlage mit ca. 8,52 kW, Baujahr 2022 und einen 10 kW Speicher. Neuwert ca. 24.000 Euro.

### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis  
Endenergiebedarf: 316,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieträger: Pellets  
Baujahr Wohngebäude: 1979, Baujahr Wärmeerzeuger: 2021  
Energieeffizienzklasse: H

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

**Verkaufspreis: 245.000,00 € + 10.000,00 € PV-Anlage = Gesamtverkaufspreis 255.000,00 €**

**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**



