AUSSERGEWÖHNLICH VIELSEITIG: GROSSZÜGIGE IMMOBILIE FÜR WOHNEN, ARBEITEN & MEHR



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

Kaufpreis:	**690.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 260,00 m²
Nutzfläche:	ca. 100,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 851,00 m²
Zimmer:	8
Provision:	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	100,89 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	Speisekammer
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
Balkon/Terrasse:	Balkon Terrasse	Garten Wintergarten
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Abstellraum Wasch- Trockenraum	Hobbyraum
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Parkett
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

Bad Füssing-Würding: Mittendrin im niederbayerischen Wellnessparadies. Der Standort garantiert einen hohen Freizeitwert. Totale Nähe zu den Thermen. Die nahe Umgebung bietet zu jeder Jahreszeit eine Vielzahl von Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Allem voran finden Sie in Bad Füssing einen Golfplatz und im nahen Bad Griesbach Europas größtes Golfresort. In Bad Füssing bzw. Pocking eine vollständige Infrastruktur mit Geschäften und Versorgungsmöglichkeiten aller Art. Es gibt eine gute Busverbindung, die Haltestelle erreichen Sie in 5 Minuten zu Fuß, ebenso den Kindergarten.
Gute Anbindung zur A3.

Beschreibung:

Großfamilie aufgepasst: Hier haben alle Platz.

Im EG: Hauptwohnbereich bestehend aus Küche mit Insel-Einbauküche, Ess-Wohnbereich mit Wintergarten, zwei Zugänge zur 65 m² großen Außenterrasse mit Übergang in den Garten, Gäste-WC, kleinem Arbeitszimmer, Diele und Direktdurchgang in die Garage.

Im OG: Elternschlafbereich bestehend aus Schlafzimmer mit Ankleide, sowie Masterbad und Balkon, ferner 2 Kinderzimmer, Kinderbad und Balkon.

Im DG: Einliegerwohnung mit 2 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Loggia.

Im Keller viel Fläche für Gäste, Hobby, Arbeit.

Betritt man das Haus befindet man sich auf der Hauptwohnebene. Hier spielt sich tagsüber das Leben ab. Von der großzügigen Doppelgarage gibt es einen Direktzugang in die Diele des Hauses. So können Sie Ihre Einkäufe im Trockenen verstauen. Auf dieser Etage dominiert der großzügige Wohn-Essraum, der dazugehörige Wintergarten lässt Sie zu jeder Jahreszeit an der Natur teilhaben. Gerade in der Übergangszeit kann man diesen hellen freundlichen Bereich sehr gut nutzen. Vom Wintergarten gelangen Sie in den Garten.
Die 65 m² große Terrasse mit zwei Zugängen bietet viel Fläche für Ihre Gartenbestuhlung.
Zusätzlich zur im ganzen Haus verbauten Fußbodenheizung befinden sich hier im Hauptwohnbereich im Erdgeschoss Heizkörper. Kalte Winterabende lassen sich gut beim zentral im Wohnraum verbauten Kachelofen verbringen. Die Küche ist mit einer Insel-Einbauküche ausgestattet, welche im Haus verbleibt. Neben der Küche gibt es einen Abstellraum. Hier im Erdgeschoss ist außerdem darüber hinaus noch ein kleines Arbeitszimmer ideal für Homeoffice. Dazu gibt es ein Gäste-WC, ausgestattet mit WC, Bidet und Waschbecken.

Die Schlafebene ist im Obergeschoss. Diese Etage ist geteilt in Eltern und Kinderbereich, der abgeschlossene Elternschlafbereich teilt sich in Schlafzimmer, separate Ankleide und Bad. Dieses Masterbad ist ausgestattet mit Whirlpoolwanne, Dusche, WC. Der Bereich verfügt weiter über eine Loggia. Auf der anderen Seite sind die schon erwähnten beiden Kinderzimmer untergebracht, ebenfalls mit Loggia. Weiter vorhanden: ein Kinderbad ausgestattet mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken.

Oben im Dachgeschoss wurde eine sehr gemütliche Einliegerwohnung ausgebaut. Diese besteht aus einem großzügigen Wohnraum, ebenfalls mit Loggia. Durch den geschützten Einbau der Loggia ins Haus, lässt sich die Bestuhlung hier gut bei jedem Wetter draußen lassen. Ein echtes Highlight ist die Verglasung entlang des Dachfirstes: Hier wurden insgesamt 10 Dachfenster links und rechts des Dachfirstes verbaut. Dadurch kommt sehr viel Licht in den Raum. Damit es im Sommer nicht zu heiß wird, gibt es eine vollautomatische Beschattung. Die Wohnung erfolgt weiter über einen Schlafraum, sowie eine Diele mit Einbauküche und ein Bad, ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr: 1998

Wohnfläche: ca. 260 m²

Nutzfläche: ca. 100 m² (inkl. Garage)

Etagen: KG EG OG - DG

Zimmer gesamt: 8

davon Schlafzimmer: 5 - 6

Küchen: 2 - 3

Badezimmer: 4

Gäste-WC: 2

Heizungsart: Gas-Zentral

Endenergieverbrauch: 100,89 kWh(m²a)

Effizienzklasse: D

Wintergarten/Terrasse/Balkon: Wintergarten und Terrasse im EG, 2 Balkone im OG, Balkon im DG

Garage: Doppelgarage

Grundstück: 851 m²

Kaufpreis: 690.000,- €

Ausstattung:

- Mauerwerk: Massiv
- Zwischendecken: Massiv
- Dach: Satteldach
- Fenster: Kunststoff und vom Wintergarten in den Garten: jeweils große Schiebetüre
- Heizung: Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Fußbodenheizung, teilweise Heizkörper
- Innentüren: hochwertige Türelemente
- Geschosstreppe: Massiv mit Fliesen
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett
- Sonderausstattung: 4 Bäder, 2 WCs, Insel-Einbauküche im EG, Einbauküche im DG, Beschattung Dachflächenfenster, Wintergarten mit elektrischer Markise zur Beschattung.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:
Wohn-Essbereich mit Wintergarten, Küche, Speisekammer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Flur, Gäste-WC.
Obergeschoss:
Elternschlaftrakt: Schlafzimmer, Ankleide, Masterbad, Loggia, 2 Kinderzimmer, Kinderbad, Loggia.
Dachgeschoss:
2 Zimmer Wohnung: Wohnzimmer mit Loggia, Schlafzimmer, Diele mit Einbauküche, Dusche, WC.
Kellergeschoss:
Partyraum mit Küchenanschluss, Spielzimmer, Raum mit zusätzlich Dusche, WC, Heizraum, Kellerraum, Flur, WC.

Grundstück:

851 m². Das Grundstück ist schön angelegt und gezielt bepflanzt, sowie völlig eben, dadurch sehr pflegeleicht. Der Hauszugang, die Garageneinfahrt und die Terrasse sind befestigt.

Inventar:

Einbauküchen im EG und DG.

Garage:

Doppelgarage mit Direktzugang ins Haus

Sonstige Angaben:

Das Haus wird vom Eigentümer selbst bewohnt und ist nach Terminvereinbarung bezugsfrei. Es verfügt über eine Hebeanlage für Schmutzwasser, welche jährlich gewartet werden muss. Der Motor derer wurde im Jahre 2025 erneuert.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:100,89 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas
Baujahr Wohngebäude: 1998
Baujahr Wärmeerzeuger: 1998
Energieeffizienzklasse: D

Maklercourtage: 2,38 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

Verkaufspreis: 690.000,00 €

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































Grundrisse


Doppelgarage
WC
Flur
Diele
Wohnen
Arbeitszimmer
Essen
Küche
Speis


Schlafzimmer
Abst.
Kind
Flur
Flur
Loggia
Ankleide
Bad
Bad
Kind


Schlafzimmer
Bad
Wohnzimmer
Loggia
Küche/Essen


Gästezimmer
Vorraum
Fitnessraum
WC
Partyraum
Flur
Büro/Praxis
Flur
Heizung
Abstellraum