Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Nähe Hauzenberg

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

Kaufpreis:	**319.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 133,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 634,00 m²
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	178,70 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	F	
Befeuerungsart:	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Sanitär:	Dusche Tageslichtbad	Fenster
Balkon/Terrasse:	Balkon Terrasse	Garten
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

In einer absoluten ruhigen, sonnigen Siedlungslage, mit der Zufahrt über eine Siedlungsstraße, ca. 2 km außerhalb von Hauzenberg, wird diese Immobilie zum Verkauf angeboten.

Versorgungseinrichtungen:

Die notwendigen Einkaufs-/und Freizeitmöglichkeiten können sehr gut in der nahe gelegenen Stadt Hauzenberg erledigt werden. Erwähnenswert ist auch die gute Anbindung an den bayerischen Wald, sowie nach Passau.

Beschreibung:

Baujahr: ca. 1971, Bauweise: Massiv, Zwischendecken: Massiv, Bedachung: Ziegel, Fenster: Kunststoff, jeweils mit Rollos, großteils elektrisch, Innentüren: Holz, Haustüre: Kunststoff, Bodenbeläge: Fliesen, Kork, Laminat, Treppe: Stein, Beheizung: mittels Öl-Zentralheizung, Bj. 1996/97, Holzofen, Wohnfläche: ca. 133 m², Grund: ca. 634 m².

Beschreibung Haus:

- Baujahr: 1971
- Grundstücksgröße: 634m²
- Wohnfläche gesamt: ca. 133m²
- Heizung: Viessmann Öl. Typ VM022, 1997, Wartung der Heizung alle 2 Jahre
- Heizkörper: untere Wohnung 6 Stück, obere Wohnung 5 Stück, Dachboden 1 Stück
- Holz und Geräteschuppen: ca. 1995
- Küche oben: 1998
- Fenster: Internorm Kunststoff Trend, 2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 4/16g/b4 k-Wert: 1,1W/qm: 2000
- Fensterbänke aus Granitstein: 2000
- Hauswände und Holzschalung gestrichen: 2000
- Wandmauer für unteren Eingang: 2001
- Treppenanlage für Eingang der unteren Wohnung: 2002
- Carport für zwei Autos: 2002
- Fliesen für die obere Wohnung: 2004
- Haustür aus Kunststoff für Wohnung oben: 2005
- Zimmertüren oben: 2005
- Renovierung: untere Wohnung (Wasserrohre, Sanierputz, elektrische Leitungen, Böden): 2008/2009
- Fließen in der unteren Wohnung: 2008
- Zimmertüren unten: 2008
- Fußbodenheizung in der unteren Wohnung: Küche (elektr.): 2008
- Haustüren aus Kunststoff für Wohnung unten: 2008
- Rollladen mit elektrischem Antrieb für Wohnung unten: 2008
- Küche für Wohnung unten: 2009
- Elektrische Markise für die Terrasse unten: 2009
- Elektrischer Antrieb für Rollladen (Wohnung oben-Schlafzimmer): 2009
- Dach für Holzschuppen: 2009
- Terrasse unten: 2010
- Dämmung (Glaswolle) für Dach: ca. 2011
- Elektrische Rollladen Wohnung oben: 2012
- Duschkabine, Waschbecken und Rohrleitungen in dem oberen Bad erneuert: 2014
- Duschkabine unten: 2014
- Doppelstegzaun mit drei Türen: 2017

- Fenster für die Toilette unten: 2017
- Stromkasten mit zwei Zähler (Wohnung unten und Wohnung oben): 2018
- Heizkörper für Küche (Wohnung unten): 2018
- Wasserzähler für die Wohnung unten: 2019
- Spülkasten für Toilette (Wohnung unten): 2020
- Rolladen in der Wohnung oben (Wohnzimmer und beide Schlafzimmer): 2021
- Balkonkraftwerk an der Hauswand: 2024
- Holz und Geräteschuppen: ca. 1995

Ausstattung:

Untergeschoss: Hausvorraum, Diele, Schlafzimmer, Wohnküche (eingebaut), mit elektrischer Fußbodenheizung, WC, Dusche/Waschmaschinenanschluss, Wohnzimmer, Ausgang zur Terrasse, Heizraum mit Viessmannheizung, Bj. 1996/97, Öltanks 2 x 2.000 Liter (der Heizraum kann nur durch die Einliegerwohnung begangen werden).
Erdgeschoss: Speise, Kinderzimmer, WC, Schlafzimmer, Ausgang zum Balkon, Bad/Dusche/Waschmaschinenanschluss, Wohnküche (eingebaut), Holzofen, Wohnzimmer mit Parkettboden, Ausgang zum Balkon, Diele.
Dachgeschoss: das Dachgeschoss könnte noch ausgebaut werden. Hier befinden sich 2 Durchgangsgästezimmer. Die Räumlichkeiten hier haben Mansarden.

Grundstück:

Die Immobilie wurde bereits an alle Ver-/und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Das Grundstück kann sehr gut genutzt werden. Es bestehen 2 Zufahrtsmöglichkeiten zu dem Grundstück.

Nebengebäude:

Auf dem Grundstück befindet sich ein Carport für 2 Pkws, sowie eine Holzlege.

Sonstige Angaben:

Die Hauptwohnung steht leer und kann nach Vereinbarung übernommen werden. Die Immobilie soll teilweise möbliert verkauft werden. Ein Balkonkraftwerk mit 800 Watt ist ebenfalls noch vorhanden. In den letzten Jahren wurden laufend Renovierungen durchgeführt. Eine genaue Aufstellung liegt am Ende des Exposés bei. Auf dem Grundstücksrand dürfte sich nach Kenntnissen des Eigentümers noch eine Kanalleitung befinden. Die Beheizung bzw. die Ölrechnung wurde Pauschal hälftig mit den Mietern geteilt. Die Stromversorgung erfolgt mittels jeweils eigenen Zähler pro Wohnung. Für die Einliegerwohnung sind separate Wasserzähler für die Abrechnung vorhanden.

Vermietung:

Die Einliegerwohnung ist vermietet seit 01.06.2024 mit einer Nettomiete von 500,- € + 145,- € Nebenkosten und Kaution.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf: 178,7 kWh/(m²a)
Energieträger: Heizöl
Baujahr Wohngebäude: 1971, Baujahr Wärmeerzeuger: 1997
Energieeffizienzklasse: F

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

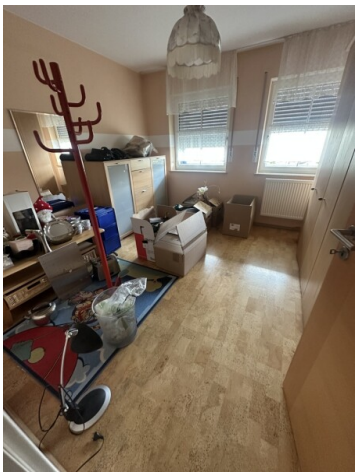
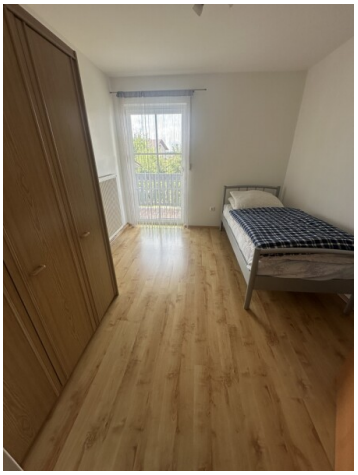
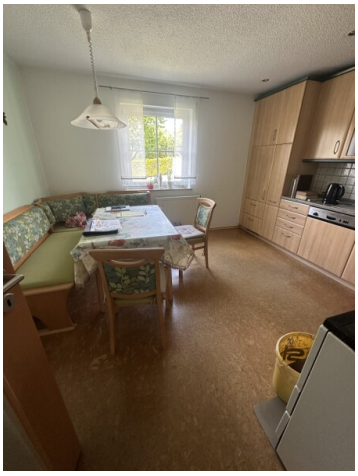
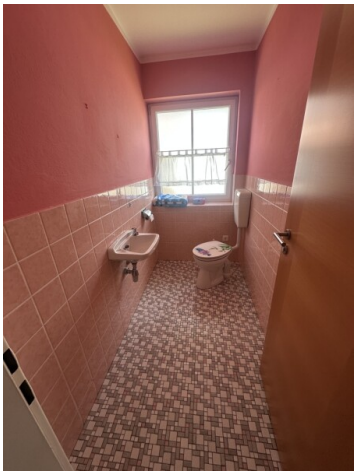
Verkaufspreis: 319.000,00 €

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