
**Saldenburg: Doppelhaushälfte mit großzügigem Aussichtsbalkon (2022
Kernsaniert)**



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

Kaufpreis:	145.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 120,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 100,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 385,00 m ²
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt

Kennwert:	37,50 kWh/(m ² *a)
-----------	-------------------------------

Energieeffizienzklasse:	A
-------------------------	---

Exposé - Objekt-Nr.: H10453

Befeuerungsart:	Pellet	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Freiplatz	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
Böden:	Fliesen	Laminat

Beschreibung

Lage:

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Saldenburg im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau. Die naturnahe Lage im Bayerischen Wald verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Die von Wäldern, Wiesen und einer reizvollen Hügellandschaft geprägte Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Wanderungen, Fahrradtouren und zahlreiche weitere Aktivitäten in der Natur. Insbesondere Menschen, die Ruhe, Weitblick und ein entschlusnigtes Wohnumfeld schätzen, finden hier attraktive Voraussetzungen. Gleichzeitig bietet die Region eine gute Anbindung an die umliegenden Gemeinden und Städte. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungsangebote sind in Saldenburg beziehungsweise in den benachbarten Orten erreichbar. Der großzügige Balkon mit Blick in das Umland unterstreicht die besondere Wohnqualität dieser Lage und schafft einen attraktiven Rückzugsort mit hohem Erholungswert.

Beschreibung:

Diese attraktive Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein großzügiges Platzangebot und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten über insgesamt drei Ebenen. Helle Wohnräume, zwei Badezimmer, ein separater Arbeitsbereich sowie der außergewöhnlich große Balkon machen die Immobilie zu einem idealen Zuhause für Paare, Familien und Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus die zentralen Räume dieser Wohnebene erschlossen werden. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Wohnlandschaft sowie einen gemütlichen Aufenthaltsbereich.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang auf den weitläufigen Balkon. Dieser erweitert den Wohnbereich auf eindrucksvolle Weise und eröffnet einen attraktiven Blick in die umliegende Landschaft. Aufgrund seiner großzügigen Dimensionierung bietet er ausreichend Platz für eine Sitzgruppe, Sonnenliegen oder einen stilvoll gestalteten Außenbereich.

Die separate Küche ermöglicht eine funktionale Gestaltung mit kurzen Wegen. Ein zusätzliches Büro eignet sich ideal für das Arbeiten im Homeoffice, als Gästezimmer oder als individuell nutzbarer Rückzugsbereich. Das Badezimmer mit Badewanne vervollständigt das Raumangebot im Erdgeschoss.

Das Obergeschoss bildet den privaten Bereich des Hauses. Von einem zentralen Flur aus gelangen Sie in das geräumige Schlafzimmer sowie in ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Ein modernes Badezimmer mit Dusche sorgt auch auf dieser Etage für hohen Wohnkomfort. Besonders praktisch ist der großzügige Hauswirtschaftsraum mit Ankleidemöglichkeit. Dieser verbindet funktionalen Stauraum mit kurzen Wegen im Alltag und trägt zu einem aufgeräumten Wohnambiente bei.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet damit umfangreiche Nutz-, Lager- und Abstellflächen. Ein vorhandenes Garagentor ermöglicht einen komfortablen Zugang zum Kellergeschoss. Von dort besteht zugleich eine direkte Verbindung in den Garten.

Ergänzt wird das Immobilienangebot durch einen separaten Stadel mit einer Fläche von ca. 40 m². Dieser bietet zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten und eignet sich beispielsweise für Gartengeräte, Fahrräder, Brennmaterial, Werkzeuge oder saisonales Inventar.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Doppelhaushälfte
Baujahr: 1980 (2022 kernsaniert)
Bauweise: Massivbauweise

Geschosse: Erdgeschoss, Obergeschoss und Kellergeschoss
Zimmer: Wohnzimmer, Büro, und zwei Schlafzimmer
Badezimmer: 2
Wohnfläche: ca. 120 m²
Nutzfläche: ca. 100 m²
Grundstücksfläche: ca. 385 m²
Außenbereiche: Balkon und Garten
Außenstellplätze: 3
Heizung: Pellets (Wasserführend, Bj. 2022)
Kaufpreis: 145.000 €

Ausstattung:

Die Doppelhaushälfte bietet eine funktionale und familiengerechte Ausstattung mit zahlreichen Details, die den täglichen Wohnkomfort erhöhen.

Zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen gehören:

- großzügiges Wohnzimmer
- weitläufiger Balkon mit Blick in die umliegende Landschaft
- direkter Balkonausgang aus dem Wohnzimmer
- separate Küche
- Büro im Erdgeschoss
- Schlafzimmer im Obergeschoss
- Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Badewanne
- Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Ankleidemöglichkeit
- direkter Ausgang vom Kellergeschoss in den Garten
- vielseitige Lager- und Abstellflächen
- separater Stadel mit ca. 40 m² Nutzfläche
- großer Kellerraum

Sonstige Angaben:

Der separate Stadel mit einer Fläche von ca. 40 m² ist Bestandteil des Immobilienangebots und bietet umfangreiche zusätzliche Lager- und Abstellmöglichkeiten.

Das vollständig unterkellerte Wohnhaus verfügt über weitere Flächen, die flexibel als Lager-, Werkstatt-, Hobby- oder Abstellbereiche genutzt werden können. Das Garagentor ermöglicht dabei einen komfortablen Zugang zum Garten.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf: 37,5 kWh/(m²a)
Energieträger: Pellets
Baujahr Wohngebäude: 1980, Baujahr Wärmeerzeuger: 2022
Energieeffizienzklasse: A

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

Verkaufspreis: 145.000,00 €

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



Patrick Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0160 / 183 18 48
eMail: patrick.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder



