

Ein Haus - verschiedene Möglichkeiten!

Preis: 599.000 €



Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/245409>

Artikelnummer #245409

Anbieter

Garant Immobilien GmbH

Telefon: 07751-918250

Fax: 07751 91825 20

Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote

Veröffentlicht am : 02.04.24

Preis

Preis: 599.000 €

Provision: 2,38 % (inkl. MwSt.)

Im Kaufpreis enthalten: Nein

Details

Wohnfläche: 180 (m²)

Grundstücksfläche: 885 (m²)

Anzahl Zimmer: 6

Anzahl der Bäder: 1

Ein Haus - verschiedene Möglichkeiten!

Preis: 599.000 €

Objektbeschreibung

Beschreibung: Das 1981 erbaute Haus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 180 qm und eignet sich ideal für eine Familie mit mehreren Kindern, als Mehrgenerationenhaus oder für "Wohnen und Arbeiten" unter einem Dach - alles ist möglich. Das Haus ist gepflegt und befindet sich teilweise noch im baujahrstypischen Zustand. Im Erdgeschoss befindet sich das Esszimmer mit Blick auf die Südterrasse und Zugang zu der geräumigen Küche. Vom Esszimmer aus gelangt man durch eine schöne Doppelflügeltüre in das helle, rund 40 qm große Wohnzimmer mit Balkon und Terrassenzugang. Ein Highlight ist der gemütliche Kachelofen in beiden Räumen, der für eine behagliche Wärme und besondere Atmosphäre sorgt. Das Angebot im Erdgeschoss wird abgerundet durch eine Garderobe, ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und einer begehbaren Dusche. Der Hauswirtschaftsraum hat einen Ausgang zum Garten. Von der Diele aus führt eine schöne offene Stahltreppe mit Holzstufen hinauf ins Ober- und Dachgeschoss sowie ins Kellergeschoss. Im Obergeschoss gibt es neben dem Elternschlafzimmer drei weitere Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer. Die Zimmer verfügen alle über einen eigenen Wasseranschluss. Alle, bis auf ein Zimmer im Obergeschoss haben einen eigenen Balkonzugang. Hier befindet sich auch ein großes Tageslichtbad mit Waschbecken, Wanne, Dusche, WC und Bidet. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und bietet viel Abstellfläche. Das Haus und die Garage sind voll unterkellert. Das überwiegend beheizbare Kellergeschoss mit dem eigenen Außenzugang hat neben dem Heizraum und Hauswirtschaftsraum eine Regenwasserzisterne und zusätzlich nutzbare Fläche. Der Keller könnte weiter ausgebaut und somit als separate Einheit genutzt werden. Z.B. als Einliegerwohnung, Büro oder Werkstatt. Eine Doppelgarage mit zusätzlichem Carport sowie der große und gut eingewachsene Garten mit Teich, runden dieses interessante Angebot ab. Weitere Angebote unter www.GARANT-IMMO.de

Lage: Das Haus liegt in einer ruhigen und begehrten Wohngegend in Au in der Hallertau im oberbayerischen Landkreis Freising zwischen München und Ingolstadt. Au in der Hallertau bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Krippe, Ärzte, Grund- und Realschule, Freizeiteinrichtungen, sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Es führen verschiedene Buslinien durch Au, die über Freising auch Anschluss zum Münchner S-Bahn-Netz und zur Bundesbahn bieten. Verkehrstechnisch gut angebunden erreichen Sie die Autobahnen A9 und A93 in ca. 15 Autominuten. Die Bundesstraße B301 verläuft direkt am Ort. Somit erreicht man Freising in ca. 20 Min., den Flughafen München und das Forschungszentrum Garching in ca. 30 Min., Ingolstadt in ca. 35 Min. und München liegt ca. 50 Fahrminuten entfernt.

Weitere Angaben / Freitext : Energiebedarfsausweis

Energiekennwert: 113,90 kWh/(qm*a)

Energieeffizienz: Klasse D (<130)

Heizung: Zentralheizung mit Öl

Baujahr laut Energieausweis: 19811 x Garage, 1 x Carport

Objektnummer: 352.007

Weitere Details & Energie

Objektzustand: Gepflegt

Baujahr: 1981

Erstellungsdatum des Energieausweises: ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Bedarf/ Verbrauch: 113,9 (kWh/(m²*a))

Energieeffizienzklasse: D

Wesentlicher Energieträger: Öl

Heizungsart: Zentralheizung

Ein Haus - verschiedene Möglichkeiten!

Preis: 599.000 €

Ausstattung

Gäste-WC

* Kachelofen in Ess- und Wohnzimmer (derzeit stillgelegt) * Einbauküche * Tageslichtbad mit Waschbecken, Wanne, Dusche, WC und Bidet * separates WC und Dusche im Erdgeschoss (neu 2021) * Balkon (Zugänge von fast allen Zimmern aus) * 2 Terrassen * sonniger Garten mit Teich * Jalousien (manuell) an allen Fenstern und Balkontüren * vollunterkellert * Regenwasser Zisterne ca. 5000 Liter im Keller unter der Garage (ca. 2004) * große Doppelgarage * Carport vor der Garage mit zwei zusätzlichen Stellplätzen * Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Badezimmer (1. Obergeschoss), sonst Heizkörper * Heizung und Energieeffizienz: - Ölheizung (Baujahr 1999) in Kombination mit - ratiotherm Schichtspeicher (ca. 2003) - Röhrenkollektor-Solarthermieanlage (Baujahr ca. 2003) - in Heizungsanlage eingebundener Feststoffbrenner, der mit Holz oder Kohle befeuert werden kann (derzeit außer Betrieb, kann aber nach Aufrüstung lt. Schornsteinfeger wieder in Betrieb genommen werden) * Gasanschluss im Haus vorhanden

Ein Haus - verschiedene Möglichkeiten!

Preis: 599.000 €

Beschreibung

Das 1981 erbaute Haus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 180 qm und eignet sich ideal für eine Familie mit mehreren Kindern, als Mehrgenerationenhaus oder für "Wohnen und Arbeiten" unter einem Dach - alles ist möglich. Das Haus ist gepflegt und befindet sich teilweise noch im baujahrstypischen Zustand. Im Erdgeschoss befindet sich das Esszimmer mit Blick auf die Südterrasse und Zugang zu der geräumigen Küche. Vom Esszimmer aus gelangt man durch eine schöne Doppelflügeltüre in das helle, rund 40 qm große Wohnzimmer mit Balkon und Terrassenzugang. Ein Highlight ist der gemütliche Kachelofen in beiden Räumen, der für eine behagliche Wärme und besondere Atmosphäre sorgt. Das Angebot im Erdgeschoss wird abgerundet durch eine Garderobe, ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und einer begehbaren Dusche. Der Hauswirtschaftsraum hat einen Ausgang zum Garten. Von der Diele aus führt eine schöne offene Stahltreppe mit Holzstufen hinauf ins Ober- und Dachgeschoss sowie ins Kellergeschoss. Im Obergeschoss gibt es neben dem Elternschlafzimmer drei weitere Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer. Die Zimmer verfügen alle über einen eigenen Wasseranschluss. Alle, bis auf ein Zimmer im Obergeschoss haben einen eigenen Balkonzugang. Hier befindet sich auch ein großes Tageslichtbad mit Waschbecken, Wanne, Dusche, WC und Bidet. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und bietet viel Abstellfläche. Das Haus und die Garage sind voll unterkellert. Das überwiegend beheizbare Kellergeschoss mit dem eigenen Außenzugang hat neben dem Heizraum und Hauswirtschaftsraum eine Regenwasserzisterne und zusätzlich nutzbare Fläche. Der Keller könnte weiter ausgebaut und somit als separate Einheit genutzt werden. Z.B. als Einliegerwohnung, Büro oder Werkstatt. Eine Doppelgarage mit zusätzlichem Carport sowie der große und gut eingewachsene Garten mit Teich, runden dieses interessante Angebot ab. Weitere Angebote unter www.GARANT-IMMO.de

Objekt Standort

[Au in der Hallertau, Deutschland](#)