Charmantes Familienheim mit Einliegerwohnung in Top-Lage

Preis: 530.000 €

Artikel

Artikel URL: https ://wohnverdient.de/246861
Artikelnummer #246861

Anbieter

Garant Immobilien GmbH
Telefon: 07751-918250
Fax: 07751 91825 20
Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

Charmantes Familienheim mit Einliegerwohnung in Top-Lage

Preis: 530.000 €

Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote
Veröffentlicht am : 26.04.24

Preis

Preis: 530.000 €
Provision: 3,57 % (inkl. MwSt.)
Im Kaufpreis enthalten: Nein

Details

Wohnfläche: 242 (m²)
Grundstücksfläche: 633 (m²)
Anzahl Zimmer: 8
Anzahl der Bäder: 2

Verfügbarkeit

Verfügbar ab: 02.05.24

Charmantes Familienheim mit Einliegerwohnung in Top-Lage

Preis: 530.000 €

Objektbeschreibung

Beschreibung: Im idyllischen Bodenkirchen nahe Vilsbiburg liegt dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, umgeben von einem liebevoll gepflegten Grundstück von ca. 633 qm. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 242 qm, verteilt auf drei Wohnebenen, bietet es sowohl Familien als auch Investoren eine einzigartige Gelegenheit, sich in einer ruhigen Siedlung niederzulassen. Das Erdgeschoss öffnet sich zu einem einladenden Eingangsbereich mit Flur und Gäste-WC, einer modern ausgestatteten Küche inklusive hochwertiger Siemensgeräte, einem weitläufigen Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon sowie drei weiteren großen Zimmern. Im Dachgeschoss finden sich drei Zimmer und ein Bad, während der Spitzboden zusätzlichen Stauraum bietet. Die Souterrainwohnung mit zwei Zimmern, Küche und Bad ergänzt das Raumangebot ideal. Umfassende Modernisierungen haben den Wohnkomfort und die Energieeffizienz merklich gesteigert. Dazu zählen die 2015 eingebauten, 3-fach verglasten Fenster mit Vorbau-Rollläden, die 2023 komplett erneuerten Heizungsleitungen und die hochwertige Sanierung der Bäder. Die Außenanlagen des Hauses, inklusive Einzelgarage, Holz- und Gartenhütte sowie Whirlpool, spiegeln die Liebe zum Detail wider. Hervorzuheben sind auch die 2018 durchgeführten Pflasterarbeiten und die 2020 erneuerte Fassade, die von Holz auf eine langlebige Kunststofffassade umgestellt wurde. Diese Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage in einem freundlichen Siedlungsgebiet, die Nähe zu Vilsbiburg und die gelungene Kombination aus modernem Wohnen und naturverbundenem Lebensstil. Sie ist bereit, Ihnen und Ihrer Familie ein neues Zuhause voller Wärme und Komfort zu bieten. Weitere Angebote unter www.GARANT-IMMO.de
Lage: Inmitten der malerischen bayerischen Landschaft erstreckt sich die charmante Gemeinde Bodenkirchen, ein Ort, der nicht nur durch seine idyllische Lage, sondern auch durch eine lebendige Wirtschaft und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten besticht. Die Gemeinde liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Landshut und bietet somit eine optimale Anbindung an die Stadt sowie die umliegenden Regionen. Bodenkirchen besticht durch eine ausgezeichnete Lebensqualität, die vor allem durch die ruhige und naturnahe Umgebung geprägt ist. Hier finden Sie weitläufige Grünflächen, malerische Wälder und idyllische Spazierwege, die zu erholsamen Stunden in der Natur einladen. Die Lage garantiert eine Atmosphäre der Entspannung und gleichzeitig die Nähe zu allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es, die umliegenden Städte schnell zu erreichen. Gleichzeitig finden Sie in Bodenkirchen eine Vielzahl von lokalen Geschäften und Dienstleistern, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Nähe zu Landshut eröffnet zudem weitere Möglichkeiten für Einkaufs- und Freizeiterlebnisse. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem Unternehmen verschiedenster Branchen, die die wirtschaftliche Vielfalt der Region widerspiegeln. Dies schafft nicht nur interessante Arbeitsmöglichkeiten, sondern trägt auch zur Stabilität und Attraktivität des Standortes bei. Bodenkirchen ist ein Ort, der die Vorzüge des ländlichen Lebens mit urbaner Erreichbarkeit vereint. Die Gemeinde bietet eine lebendige Gemeinschaft, eine beeindruckende Naturkulisse und eine solide wirtschaftliche Basis. Hier erleben Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe und Dynamik - ein idealer Ort zum Leben und Arbeiten.
Weitere Angaben / Freitext : Energieverbrauchsausweis
Energiekennwert: 84,20 kWh/(qm*a)
Energieeffizienz: Klasse C (<100)
Heizung: Zentralheizung mit Öl
Baujahr laut Energieausweis: 1982Bitte beachten Sie, dass die nachfolgende Baubeschreibung aufgrund umfangreicher Erneuerungen teilweise nicht mehr dem aktuellen Zustand der Immobilie entspricht: Kellergeschoss: - Gründung: Betonfundamente Streifen, Betongüte Bn 10 - Mauerwerk: Außenwände: HBL 50

Charmantes Familienheim mit Einliegerwohnung in Top-Lage

Preis: 530.000 €

oder Bn 150; Innenwände: HLZ 150/II 24cm; nicht belastete Innenwände: HLZ 150/II 11,5cm Erdgeschoss: - Außenwände: Holzfachwerk mit Spannholzplatten (8mm außen, 16mm innen) und Isolierstoffen, Gesamtstärke 140mm (feuerhemmend F30). - Innenwände tragend/nichttragend: Verschiedene Konstruktionen aus Spanplatte und Holzfachwerk, Gesamtstärken zwischen 82mm und 122mm (feuerhemmend F30). Decken: - Keller: Vollbetondecken 18cm (Bn 250), Wärmedämmstoff, OKAL-Spezialholzfußboden, Textilbelag. - Erdgeschoss: Spanplatte 12mm, Holzbalken 180mm, Spanplatte 16mm, Wärmedämmstoff (feuerhemmend F30). Dach: - Eindeckung: Satteldach 28° mit Beton-Falzziegel, Hartfaserplatte, Sparren - Ausbau: Innenwände wie Erdgeschoss; Flachspanplatte 25mm + Gipsbauplatte 10mm an Seitenwänden, Schrägen und Decken. Wärmeschutz: - Wände: Glas- oder Mineralwollmatten 80mm - Decken: 40mm über Erdgeschoss, 60mm; 30mm Dämmung über Kellerdecke mit Trägerplatte 22mm - Daten: Wärmedurchlasswiderstand Außenwand = 2,20; Erdgeschossdecke = 1,46; Flachdach = 1,67; Kellerdecke = 1,14. Putz: - Sockel: Zementputz, Klinker - Innen-/Außenwände: OKAL Wandbauelemente, Kunstharzputz oder Verklinkerung - Decken: OKAL-Deckenelemente

Etagenanzahl: 2
Objektnummer: 837.077

Weitere Details & Energie

Objektzustand: Modernisiert
Baujahr: 1983
Erstellungsdatum des Energieausweises: ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Bedarf/ Verbrauch: 84,2 (kWh/(m²*a))
Energieeffizienzklasse: C
Wesentlicher Energieträger: Öl
Heizungsart: Zentralheizung

Ausstattung

Modernisierungen im Überblick: Innenbereich: - 2015: Neue Küche im Erdgeschoss und Montage eines neuen Garagentors. - 2015: Fenster 3-fach verglast inklusive Vorbaurollladen. - 2018: Kellerwohnung neu gefliest. - 2018: Bad im Erdgeschoss komplett renoviert (neue Elektro- und Wasserleitungen, neue Abflussrohre für WC, Dusche, Waschbecken). - 2019: Neue Steckdosen im Erdgeschoss. - 2020: Neue Haustür im Kellergeschoss. - 2023: Alle Heizungsleitungen im gesamten Haus ausgetauscht. - 2023: Bad im Keller komplett neu gefliest. - 2023: Diverse Zimmer in EG, OG und Keller mit neuen Böden ausgestattet. Außenbereich: - 2018: Komplette Pflasterarbeiten inklusive Bodenaustausch am Grundstück, Drainage, Abflussrohre. - 2019: Reinigung und Versiegelung der Dachflächen vor Montage der PV-Anlage. - 2019: Installation einer PV-Anlage (9,76 kW) von Firma EON. - 2020: Erneuerung der Fassade im oberen Teil: Holz durch Kunststofffassade ersetzt. Wasserschaden (2018): Durch altersbedingte Beschädigung der Fallrohrbögen war ein ordnungsgemäßer Wasserablauf nicht möglich. Der Schaden wurde vollständig behoben, inklusive Außenaufbaggerung, Austausch der Rohre, Entfernung des alten Putzes und Neuverputzung. Der Gesamtschaden belief sich auf ca. 300 EUR (Baggerarbeiten, Putz, Abdichtung) - kein großer Schaden.

Charmantes Familienheim mit Einliegerwohnung in Top-Lage

Preis: 530.000 €

Beschreibung

Im idyllischen Bodenkirchen nahe Vilsbiburg liegt dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, umgeben von einem liebevoll gepflegten Grundstück von ca. 633 qm. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 242 qm, verteilt auf drei Wohnebenen, bietet es sowohl Familien als auch Investoren eine einzigartige Gelegenheit, sich in einer ruhigen Siedlung niederzulassen. Das Erdgeschoss öffnet sich zu einem einladenden Eingangsbereich mit Flur und Gäste-WC, einer modern ausgestatteten Küche inklusive hochwertiger Siemensgeräte, einem weitläufigen Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon sowie drei weiteren großen Zimmern. Im Dachgeschoss finden sich drei Zimmer und ein Bad, während der Spitzboden zusätzlichen Stauraum bietet. Die Souterrainwohnung mit zwei Zimmern, Küche und Bad ergänzt das Raumangebot ideal. Umfassende Modernisierungen haben den Wohnkomfort und die Energieeffizienz merklich gesteigert. Dazu zählen die 2015 eingebauten, 3-fach verglasten Fenster mit Vorbau-Rollläden, die 2023 komplett erneuerten Heizungsleitungen und die hochwertige Sanierung der Bäder. Die Außenanlagen des Hauses, inklusive Einzelgarage, Holz- und Gartenhütte sowie Whirlpool, spiegeln die Liebe zum Detail wider. Hervorzuheben sind auch die 2018 durchgeführten Pflasterarbeiten und die 2020 erneuerte Fassade, die von Holz auf eine langlebige Kunststofffassade umgestellt wurde. Diese Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage in einem freundlichen Siedlungsgebiet, die Nähe zu Vilsbiburg und die gelungene Kombination aus modernem Wohnen und naturverbundenem Lebensstil. Sie ist bereit, Ihnen und Ihrer Familie ein neues Zuhause voller Wärme und Komfort zu bieten. Weitere Angebote unter www.GARANT-IMMO.de

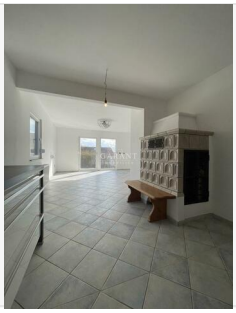
Objekt Standort

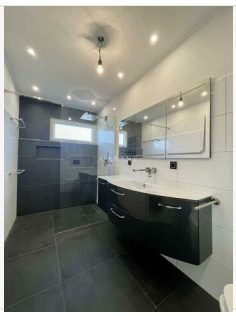
Bodenkirchen, Deutschland

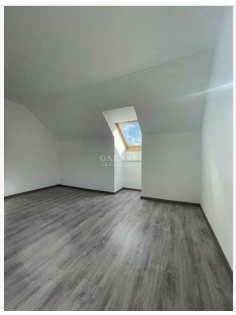
Charmantes Familienheim mit Einliegerwohnung in Top-Lage

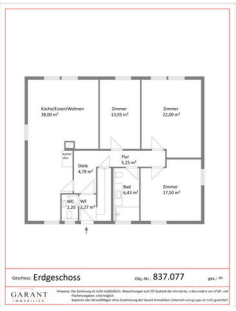
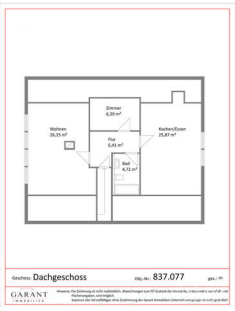
Preis: 530.000 €

Produktbilder







Charmantes Familienheim mit Einliegerwohnung in Top-Lage

Preis: 530.000 €