

# Großes Haus mit vielen Möglichkeiten in gefragter Wohnlage

Preis: 847.000 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdient.de/240704>  
Artikelnummer #240704

## Anbieter

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

## Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote  
Veröffentlicht am : 11.01.24

## Preis

Preis: 847.000 €  
Provision: 3,57 % (inkl. MwSt.)  
Im Kaufpreis enthalten: Nein

## Details

Wohnfläche: 210 (m<sup>2</sup>)  
Grundstücksfläche: 1.585 (m<sup>2</sup>)  
Anzahl Zimmer: 5  
Anzahl der Bäder: 2

# Großes Haus mit vielen Möglichkeiten in gefragter Wohnlage

Preis: 847.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Hier bleiben keine Wünsche offen! Dieses Haus mit Einliegerwohnung und zusätzlich ausbaubarem Dachgeschoss bietet Ihnen alle Möglichkeiten. Sie können hier mit mehreren Generationen gemeinsam unter einem Dach wohnen, oder auch teilweise oder ganz vermieten. Die Hauptwohnung im Erdgeschoss hat ca. 136 qm Wohnfläche und die Einliegerwohnung im Untergeschoss mit direktem Gartenzugang hat ca. 75 qm. Im Dachgeschoss mit großem Balkon sind zusätzlich nochmal ca. 100 qm ausbaubar, die Leitungen für Heizung, Sanitär und Küche sind bereits vorbereitet. Als Stauräume stehen im Keller ca. 65 qm zur Verfügung. Die Doppelgarage mit ca. 33 qm Stellfläche ist zusätzlich voll unterkellert und mit einer \*Grube\* zum Reparieren von Autos ausgestattet. Weitere Stellplätze für vier Pkw's sind auf dem Grundstück ebenfalls vorhanden. Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den beiliegenden Grundrissplänen und den Fotos. Gartenfreunde können sich auf dem ca. 1585 qm großen und schön eingewachsenen Grundstück voll verwirklichen. Ein kleines Tor im Gartenzaun gewährt Naturfreunden Zugang zum nahe gelegenen Spindelbach. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Dieses Haus liegt in einem sehr naturnahen Ortsteil von Wenzenbach, nördlich von Regensburg in einer herrlich ruhigen und gefragten Wohnlage. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Dienstleister sind in der Gemeinde vorhanden sowie Einrichtungen für die ärztliche Versorgung. Das Zentrum von Regensburg ist nur ca. 10 km entfernt und über die B16 in ca. einer Viertelstunde erreichbar, eine Busverbindung über Brandlberg/Keilberg ist ebenfalls vorhanden.

**Weitere Angaben / Freitext :** Energiebedarfsausweis

Energiekennwert: 79,60 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse C (<100)

Heizung: Wärmepumpe mit Strom

Baujahr laut Energieausweis: 1996 2 x Garage, 4 x Stellplatz außen\* das

Gesamtgrundstück von ca. 1.585 qm besteht aus drei Teilflächen, davon sind ca. 715 qm Bauland laut Bebauungsplan \* der Balkon im Dachgeschoss ist aktuell ohne Bodenbelag

**Etagenanzahl:** 2

**Objektnummer:** 260.108

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Gepflegt

**Baujahr:** 1996

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

**Energieausweistyp:** Bedarfsausweis

**Bedarf/ Verbrauch:** 79,6 (kWh/(m²\*a))

**Energieeffizienzklasse:** C

## Ausstattung

Gäste-WC

\* hochwertiges Ziegel-Mauerwerk ca. 36,5 cm \* Luft-Wärmepumpe, Einbau 2023 \* überwiegend Fußbodenheizung \* 2-zügiger Kamin mit Anschlussmöglichkeit für einen Holzofen \* geräumige Diele mit ca. 18 qm \* hochwertige Bodenbeläge, Parkett und Fliesen \* Einbauküche mit Siemens Markengeräten \* Keller gefliest \* separates Treppenhaus für drei abgeschlossene Wohneinheiten \* Dachgeschoß ausbaubar für ca. 100 qm zusätzliche Wohnfläche \* voll unterkellerte Doppelgarage mit ca. 2,60 m hohem Sektionaltor \* Hausfassade 2017 neu gemalt

# Großes Haus mit vielen Möglichkeiten in gefragter Wohnlage

Preis: 847.000 €

## Beschreibung

Hier bleiben keine Wünsche offen! Dieses Haus mit Einliegerwohnung und zusätzlich ausbaubarem Dachgeschoss bietet Ihnen alle Möglichkeiten. Sie können hier mit mehreren Generationen gemeinsam unter einem Dach wohnen, oder auch teilweise oder ganz vermieten. Die Hauptwohnung im Erdgeschoss hat ca. 136 qm Wohnfläche und die Einliegerwohnung im Untergeschoss mit direktem Gartenzugang hat ca. 75 qm. Im Dachgeschoss mit großem Balkon sind zusätzlich nochmal ca. 100 qm ausbaubar, die Leitungen für Heizung, Sanitär und Küche sind bereits vorbereitet. Als Stauräume stehen im Keller ca. 65 qm zur Verfügung. Die Doppelgarage mit ca. 33 qm Stellfläche ist zusätzlich voll unterkellert und mit einer \*Grube\* zum Reparieren von Autos ausgestattet. Weitere Stellplätze für vier Pkw's sind auf dem Grundstück ebenfalls vorhanden. Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den beiliegenden Grundrissplänen und den Fotos. Gartenfreunde können sich auf dem ca. 1585 qm großen und schön eingewachsenen Grundstück voll verwirklichen. Ein kleines Tor im Gartenzaun gewährt Naturfreunden Zugang zum nahe gelegenen Spindelbach. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

## Objekt Standort

[Wenzenbach, Deutschland](#)

# Großes Haus mit vielen Möglichkeiten in gefragter Wohnlage

Preis: 847.000 €

## Produktbilder



