

Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenidylle in Salzweg - perfekt für Familien!



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

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 140,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 790,00 m ²
Zimmer:	6
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 165,05 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: F

Befeuerungsart:	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
Balkon/Terrasse:	Balkon Terrasse	Garten Wintergarten
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Haustiere erlaubt	Kelleranteil
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

In ruhiger, sonniger Lage am Rand einer freundlichen Siedlung wartet dieses charmante Einfamilienhaus darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten: Ruhe, Natur und gleichzeitig kurze Wege Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Sportplatz und Spielplatz sind in nur 5 Minuten bequem zu Fuß erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Salzweg liegt nur ca. 5 km von Passau entfernt perfekt für den Arbeitsweg oder Schulbesuche in der Stadt. Eine gute Busverbindung sorgt für flexible Mobilität, die Autobahn A3 ist zügig erreicht.

Für Freizeit und Erholung liegt der Bayerische Wald praktisch vor der Haustür ideal für Ausflüge, Wandern oder Radfahren mit der Familie.

Beschreibung:

Mit rund 140 m² Wohnfläche bietet das Haus jede Menge Platz für Familie, Freunde und gemeinsame Zeit. Im Erdgeschoss erwarten Sie eine gemütliche Wohnküche (mit moderner Einbauküche), ein helles Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten und ein großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin ideal für Familienabende. Von hier aus geht es direkt auf den Balkon mit schönem Ausblick. Weiter steht Ihnen ein kleines Büro und ein Gäste Duschbad zur Verfügung.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großer, offener Raum (ca. 60 m²) perfekt als Spiel-, Arbeits- oder Elternbereich.

Das Untergeschoss überrascht mit zwei Kinderzimmern, einem Schlafzimmer mit Terrassenzugang, einem Wannenbad, einer kleinen Sauna mit Ruheraum und direktem Gartenzugang viel Platz für Rückzug und Erholung.

Das ca. 790 m² große Grundstück liegt in Hanglage, bietet aber sowohl oben als auch unten ebene Flächen ideal zum Spielen, Toben oder Entspannen im Grünen. Eine Garage mit Stellplatz davor ist ebenfalls vorhanden.

Ausstattung:

- Massivbauweise: Gisoton mit Dämmschicht
- Fußbodenheizung
- Holzfenster mit Rollos (Teak/Mahagoni)
- Bodenbeläge: Fliesen-, Parket- und Teppichböden
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- Wintergarten, Sauna, Terrasse, Balkon
- Offene Holzterrasse

Erdgeschoss:

Wohnzimmer mit Anschluss zum Essbereich, Büro, Küche mit EBK, Eingangsdiele, Flur, Wintergarten, Balkon, Vorgarten, Garage und Stellplatz.

Dachgeschoss:

Loft mit Anstellräumchen unterm Dach.

Untergeschoss:

Schlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Badezimmer, Wellnessbereich mit Sauna, Flur, Keller, Heizraum, Tankraum, Terrasse, Garten

Sonstige Angaben:

Die Immobilie wird demnächst frei geräumt und ist nach Vereinbarung beziehbar.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 165,05 kWh/(m²a)
Energieträger: Heizöl
Baujahr Wohngebäude: 1978
Baujahr Wärmeerzeuger: 2001
Energieeffizienzklasse: F

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

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



Michael Resch

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil: 0171 / 450 60 12
eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





