

---

## Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Nähe Osterhofen/Gergweis

---



---

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

---

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| <b>Kaufpreis:</b>    | <b>579.000,00 EUR</b>       |
| Wohnfläche:          | ca. 290,00 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche:   | ca. 1424,00 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer:              | 11                          |
| Provision:           | 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. |
| Baujahr:             | 1952                        |
| Zustand:             | Gepflegt                    |
| Zustand Ausstattung: | Gepflegt                    |
| Erschließung:        | vollerschlossen             |

---

Kennwert: 150,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Energieeffizienzklasse: E

---

|                            |                                   |                            |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| <b>Befeuerungsart:</b>     | Öl<br>Städtische Wasserversorgung | Städtische Stromversorgung |
| <b>Küche:</b>              | EBK                               |                            |
| <b>Stellplatz:</b>         | Garage                            |                            |
| <b>Sanitär:</b>            | Fenster                           | Tageslichtbad              |
| <b>Balkon/Terrasse:</b>    | Garten                            | Terrasse                   |
| <b>TV:</b>                 | Sat                               |                            |
| <b>Zustand:</b>            | gepflegt                          |                            |
| <b>Möbliert:</b>           | teilweise möbliert                |                            |
| <b>Fenster:</b>            | Kunststofffenster                 |                            |
| <b>Böden:</b>              | Fliesen                           | Parkett                    |
| <b>Derzeitige Nutzung:</b> | frei nach Vereinbarung            |                            |

---

## Beschreibung

---

### Lage:

In einer absoluten ruhigen, sonnigen Siedlungslage, in einer kleinen Ortschaft, 2 km von Gergweis entfernt, mit der Zufahrt über eine reine Anliegerstraße, wird diese Immobilie zum Verkauf angeboten.

### Versorgungseinrichtungen:

Im Ort selbst befindet sich nur ein Kindergarten. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahe gelegenen Ort Gergweis, ca. 2 km entfernt, mit Supermärkten, Schulen, Bank, usw.. Die Entfernung nach Osterhofen beträgt ca. 10 12 km. Erwähnenswert ist auch die gute Anbindung über Osterhofen an die A3.

### Beschreibung:

Grundbaujahr: ca. 1952, Anbau: ca. 2003, Bauweise: Ziegelmassiv, Zwischendecken: Balkenlager, bzw. im Anbau Massivdecken, Bedachung: Ziegel, Fenster: Kunststoff, Innentüren: Holz, Haustüre: Kunststoff, Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Treppe: Marmor, Beheizung: mittels ÖZH, Bj. 2003, Holzofen, Wohnfläche: ca. 290 m<sup>2</sup>, Grund: ca. 1.424 m<sup>2</sup>.

### Ausstattung:

#### Anbau:

Erdgeschoss: Wohnküche eingebaut, Speise, Wohnzimmer mit Holzofen, Ausgang zur überdachten Terrasse, Gäste WC mit Pissoir, Diele, Vorraum. Alle Räumlichkeiten hier haben Fußbodenheizung.

Obergeschoss: 2 Schlafzimmer, jeweils mit Fußbodenheizung, Diele, Waschraum, Bad/Dusche/WC.

#### Altbau:

Erdgeschoss: Doppelgarage, 2 Zimmer, Küche, Bad, große Dusche WC, behindertengerecht.

Obergeschoss: Kinderzimmer, Wohnzimmer (Küche möglich), Kinderzimmer, Bad/WC, sowie 3 Räumlichkeiten über der Garage.

Kellergeschoss: 2 Kellerräume, Heizraum mit Viessmannheizung Bj. 2003 und 1.000 Liter Boiler, Diele, alter Kellerraum unterm Altbau.

### Nebengebäude:

Gartenhaus mit Strom, Scheune mit großer Hobby-Werkstatt, Stadl, mit im Obergeschoss liegendem Lager, weiteres Gartenhaus mit Holzofen, des weiteren ist die Doppelgarage mit Abstellraum im Anbau vorhanden.

### Grundstück:

Das Grundstück ist vollkommen ebenerdig gelegen. Die Immobilie wurde bereits an alle Ver-/und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück noch ein eigener Brunnen.

### Sonstige Angaben:

Die Immobilie wird von dem Eigentümer selbst bewohnt und kann ca. 6 8 Monate nach Verkauf frei gemacht werden. Es ist noch eine komplette Hobby-Werkstatt vorhanden, mit Hebebühne und dergleichen. Soweit gewünscht könnte diese auch gerne übernommen und abgelöst werden.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 150,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Heizöl EL

Baujahr Wohngebäude: 1952/2003,

Baujahr/Anlagentechnik: 2003  
Energieeffizienzklasse: E

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

**Verkaufspreis: 579.000,00 €**

**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

---



### Christian Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 72 52 400

eMail: christian.resch@immobilien-resch.de

**Weitere Bilder**



