Viel Platz für Ihr Familienleben Großzügiges Wohnhaus mit Kachelofen, Photovoltaik und EBK



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

Kaufpreis:	**349.900,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 210,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 438,00 m²
Zimmer:	8
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1905
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	74,10 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	B	
Befeuerungsart:	Pellet Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Parkett
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

In sonniger Siedlungslage von Wolfakirchen, einem Ortsteil der Gemeinde Haarbach nahe Bad Griesbach, erwartet Sie dieses großzügige Wohnhaus. Das vielseitige Raumangebot bietet Platz für Familien, Gäste und das Arbeiten von zu Hause.

Verkehrsanbindung:

Der nahe gelegene Hauptort Haarbach mit seinen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ist etwa 34 km entfernt. Auch Bad Griesbach befindet sich in der näheren Umgebung.

Beschreibung:

Ein gemütlicher Abend am Kachelofen, ein gemeinsames Essen mit der Familie und ausreichend Platz, um sich auch einmal zurückzuziehen: Dieses großzügige Wohnhaus bietet Raum für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensphasen. In sonniger Siedlungslage von Wolfakirchen, im Gemeindegebiet Haarbach nahe Bad Griesbach, erwartet Sie eine Immobilie mit vielseitiger Raumaufteilung. Ob für eine größere Familie, regelmäßige Übernachtungsgäste oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach auf ca. 210 m² Wohnfläche eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.
Das ursprünglich vor mehr als 100 Jahren errichtete Haus wurde 2004/2005 umfassend kernsaniert. Ein Kachelofen im Wohnzimmer, Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss und eine Pelletheizung gehören ebenso zur Ausstattung wie eine Photovoltaikanlage mit Eigenverbrauch. Das ebene Grundstück und die große Garage ergänzen das Angebot.

Eckdaten:

Baujahr: nicht genau bekannt, über 100 Jahre alt, Bauweise: Massiv, in Form einer doppelten Ziegelwand, 2 x 24 cm, Zwischendecken: Balkenlager, erneuert, Bedachung: Ziegel, Fenster: Kunststoff, Innentüren: Holz, Haustüre: Kunststoff, Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Treppe: gefliest, Beheizung: Pellets, Bj. 2004, Wohnfläche: ca. 210 m², Grund: ca. 438 m².

Ausstattung:

Erdgeschoss:
Diele mit Garderobe, Küche mit Einbauküche von ca. 2005, Speisekammer, Esszimmer, Wohnzimmer mit Parkett und Kachelofen, Gäste-WC und Waschküche. Zusätzlich stehen ein Gästezimmer mit separatem Eingang und ein Abstellraum zur Verfügung. Dieser bietet laut Eigentümerangaben Möglichkeiten für Dusche/WC und einen Küchenanschluss; der Boden befindet sich dort noch im Rohzustand.

Obergeschoss:
Schlafzimmer mit Abstellraum beziehungsweise Ankleide und Zugang zum Duschbad mit WC, vier Kinderzimmer, Büro, weiteres Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet und zwei Waschbecken, separates WC und Diele.

Dachgeschoss: Speicherraum. Das Dach wurde auch nochmals separat isoliert.

Kellergeschoss: die Immobilie ist nicht unterkellert.

Grundstück:

Das ca. 438 m² große Grundstück ist vollständig eben und an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Eine große Garage ergänzt das Platzangebot. Hier sind auch die Pelletheizung und der Pelletbunker untergebracht.

Sonstige Angaben:

Die Immobilie steht leer und kann nach Vereinbarung übernommen werden. Die Immobilie selbst wurde komplett renoviert, inkl. der Leitungen für Wasser und Elektronik. Ansonsten befindet sich die Immobilie in einem sehr guten wohnlichen Zustand.

Sanierungsmaßnahmen (2004/2005)

Die Immobilie wurde 2004/2005 umfassend kernsaniert.

Im Zuge der Arbeiten wurden u. a. folgende Maßnahmen durchgeführt:
Fundament / Bodenplatte vollständig erneuert
Außenputz als isolierender Leichtputz neu aufgebracht
Innenputz als atmungsaktiver Kalkputz erneuert
Wasser- und Abwasserleitungen komplett neu
Elektrische Anlage (Schaltkasten, Leitungen etc.) vollständig erneuert
Neuer Innenausbau inklusive Deckenbalken und Mauern
Decke im Obergeschoss sowie Dachboden komplett isoliert
Neuer Kachelofen (entspricht aktueller DIN)
2011: Installation einer PV-Anlage mit Eigenverbrauch

PV-Anlage:

Auf der Immobilie befindet sich eine PV-Anlage mit 9,26 kW Bj. ca. 2011. Die monatlichen Einnahmen betragen ca. 180,- bis 200,-Euro.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 74,1 kWh/(m²a)
Energieträger: Holzpellets
Baujahr Wohngebäude: 1905, Baujahr Wärmeerzeuger: 2004
Energieeffizienzklasse: B

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

Verkaufspreis: 349.900,00 €

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































Grundrisse


Esszimmer
Gang
Küche
Speis
Pelletslager
Heizraum
Treppenhaus
Gäste-WC
Wirtschaftsraum
Raum
Wohnzimmer


Kinderzimmer
Kinderzimmer
Ankleidezimmer
Treppenhaus
Bad
Kinderzimmer
Gang
Büro
WC
Bad
Lese-
zimmer
Schlafzimmer