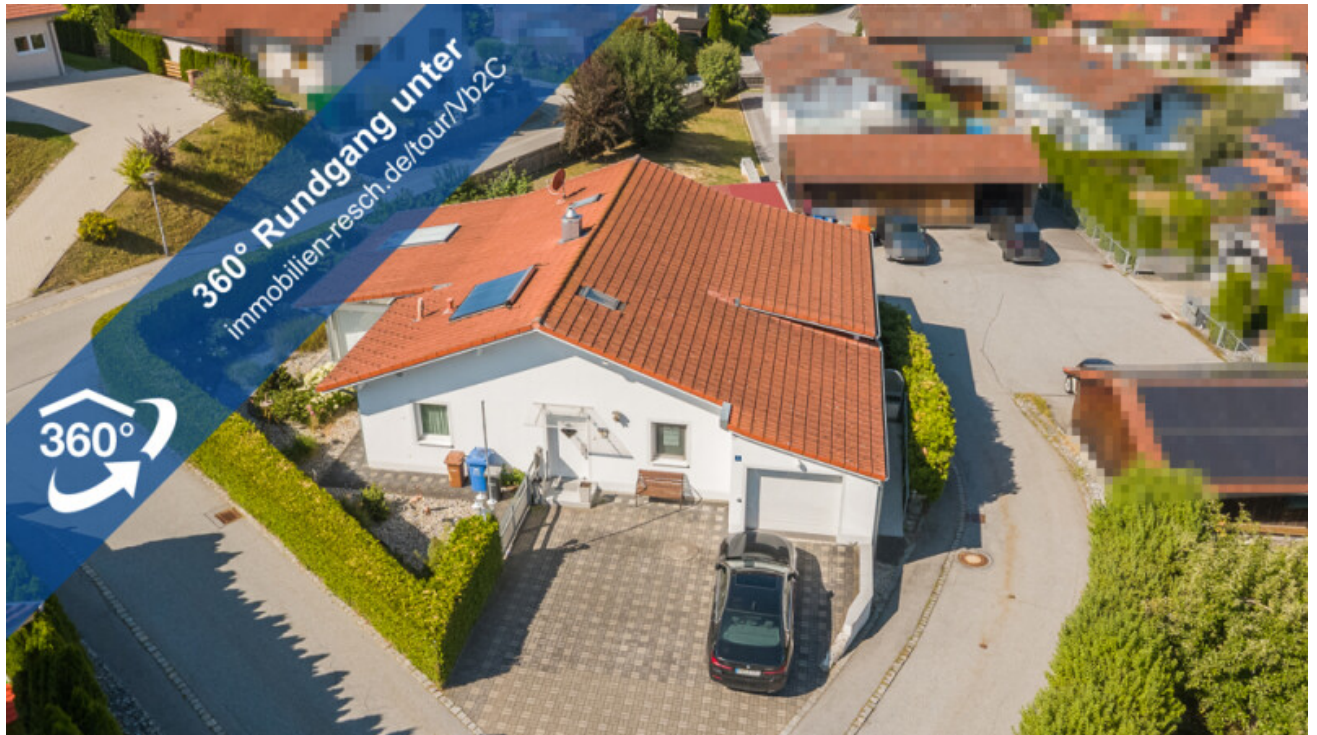


Eging am See: Kleines Einfamilienhaus - Bungalow, ideal für Ehepaar



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

Kaufpreis:	365.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 102,00 m²
Nutzfläche:	ca. 32,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 502,00 m²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	145,40 kWh/(m²*a)
-----------	-------------------

Energieeffizienzklasse:	E
-------------------------	---

Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Terrasse	Wintergarten
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Parkett
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Immobilie befindet sich im staatlich anerkannten Luftkurort Eging am See im Vorderen Bayerischen Wald. Die Marktgemeinde bietet ein vielseitiges Freizeit- und Erholungsangebot.

Zu den bekannten Freizeiteinrichtungen zählen die Sonnen-Therme Eging sowie der Rohrbachsee, der in den Sommermonaten als Badensee genutzt wird. Radfahrer finden mit dem Donau-Isar-Radweg eine attraktive Strecke auf einer ehemaligen Bahntrasse, die durch Wälder, Felder und Wiesen führt.

Die Umgebung bietet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern. Der nahe Bayerische Wald eröffnet weitere Freizeitmöglichkeiten und bietet in den Wintermonaten verschiedene Angebote für Wintersportler.

Beschreibung:

Dieser freistehende Bungalow verbindet die überschaubare Größe einer großzügigen Wohnung mit den Vorteilen eines eigenen Hauses. Die gesamte Wohnfläche von ca. 102 m² befindet sich auf einer Ebene und bietet kurze Wege sowie eine funktionale Raumaufteilung.

Das im Jahr 2011 errichtete Einfamilienhaus eignet sich insbesondere für Paare, Singles oder Personen, die vorausschauend planen und Wert auf ein ebenerdiges, pflegeleichtes Zuhause legen. Zwei Bäder, eine großzügige verglaste Terrasse, eine Einzelgarage und mehrere Stellplätze ergänzen das Wohnangebot.

Sie betreten das Haus über einen zentral gelegenen Flur, von dem aus nahezu alle Räume direkt erreichbar sind. Die klar gegliederte Raumaufteilung und die vollständig auf einer Ebene angeordnete Wohnfläche sorgen für kurze und komfortable Wege.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet der knapp 32 m² große Wohn- und Essbereich. Dieser ist sowohl vom Flur als auch von der Küche aus zugänglich. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die überdachte und verglaste Terrasse.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Diese verbleibt im Haus und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das großzügige Hauptschlafzimmer verfügt über eine Fläche von mehr als 20 m². Von hier aus ist das direkt angrenzende Hauptbad erreichbar. Dieses ist mit einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche, einem Doppelwaschbecken und einem WC ausgestattet.

Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder zweites Schlafzimmer genutzt werden. Von diesem Raum besteht eine direkte Verbindung zur Garage.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zweites Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Der separate Technikraum bietet zudem Platz für die ebenfalls im Haus bleibende Infrarotkammer sowie Ihre Waschmaschine.

Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Im Wohn- und Essbereich wurde Parkett verlegt, die übrigen Räume sind gefliest.

Ebenerdiges und altersgerechtes Wohnen

Die gesamte Wohnfläche befindet sich auf einer Ebene. Innerhalb des Hauses sind keine Treppen erforderlich. Die kurzen Wege, die pflegeleichten Bodenbeläge sowie die bodengleiche Dusche im Hauptbad unterstützen ein komfortables und altersgerechtes Wohnen.

Nach den vorliegenden Angaben ist das Gebäude barrierearm beziehungsweise weitgehend barrierefrei begehbar.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: kleines Einfamilienhaus

Baujahr: 2011

Wohnfläche: ca. 102 m²

Nutzfläche: ca. 32 m² (Technikraum, Garage)

Zimmer gesamt: 3

davon Schlafzimmer: 2

Küchen: 1

Badezimmer: 2

Heizungsart: Gas-Zentral

Endenergiedarf: 145,40 kWh(m²a)

Effizienzklasse: E

Terrasse: überdachte verglaste Terrasse

Garage: Einzelgarage

Grundstück: 502 m²

Kaufpreis: 365.000,- €

Ausstattung:

Das Wohnhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über ein Satteldach mit Dachpfanneneindeckung.

Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale:

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
Fußbodenheizung im gesamten Haus
Parkettboden im Wohn- und Essbereich
Fliesenböden in den übrigen Räumen
Furnierte Holztüren
Kunststoff-Haustür
Einbauküche im Kaufpreis enthalten
Zwei Badezimmer
Bodengleiche Dusche im Hauptbad
Überdachte und verglaste Terrasse
Einzelgarage mit direktem Zugang zum Haus

Raumaufteilung:

Wohn-/Essbereich mit Ausgang zur überdachten und verglasten Terrasse, Küche, Schlafzimmer, Gäste/Arbeitszimmer, Hauptbad, Gästebad, Flur

Nutzfläche:

Technikraum, welcher auch Platz für die Waschmaschine bietet, Garage.

Verglaste Terrasse

Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie auf die ca. 26 m² große, überdachte und verglaste Terrasse. Sie erweitert den Wohnbereich um einen geschützten Aufenthaltsort und kann über weite Teile des Jahres genutzt werden.

Ein vorhandener Heizkörper ermöglicht es, die Terrasse bei Bedarf zu temperieren. An zwei Stellen lassen sich Ausgänge ins Freie öffnen.

Grundstück

Das 502 m² große Grundstück wurde bewusst pflegeleicht angelegt. Der Hauszugang, die Terrasse sowie die Garageneinfahrt sind befestigt.

Eine Rasenfläche oder ein klassischer Nutz- beziehungsweise Ziergarten ist nicht vorhanden. Die verbleibenden Freiflächen wurden als Steingarten gestaltet. Damit eignet sich das Anwesen insbesondere für Personen, die möglichst wenig Zeit für laufende Gartenpflege aufwenden möchten.

Garage und Stellplätze

Zum Haus gehört eine Einzelgarage. Zusätzlich bietet der gepflasterte Vorplatz Stellmöglichkeiten für ca. drei bis vier Pkw.

Geräteschuppen

Auf dem Grundstück befindet sich ein separat stehender Geräteschuppen in Holzbauweise mit einer Fläche von ca. 8 m².

Dieser kann beispielsweise als kleine Werkstatt oder als Lagerfläche für Fahrräder, Reifen, Gartengeräte und weitere Gegenstände genutzt werden.

Sonstige Angaben:

Die Immobilie kann ab sofort bezogen werden.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche sowie das gesamte Mobiliar.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 145,40 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas
Baujahr Wohngebäude: 2011
Baujahr Anlagentechnik: 2011
Energieeffizienzklasse: E

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

Verkaufspreis: 365.000,00 €

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



Michael Resch

Geschäftsführung, IT-Management

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

Weitere Bilder







Grundrisse

