

Ruhig Wohnen am Waldrand Einfamilienhaus mit 2 Bädern, Terrasse, Balkon und eigenem Waldgrundstück



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

Kaufpreis:	250.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 150,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 7468,00 m ²
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	teilerschlossen

Kennwert:	217,00 kWh/(m ² *a)
-----------	--------------------------------

Energieeffizienzklasse:	G
-------------------------	---

Befeuerungsart:	Pellet Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	Pantry	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche	Wanne
Balkon/Terrasse:	Balkon Terrasse	Garten
TV:	Sat	
Kommunikation:	ISDN	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	H Haustiere erlaubt	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

Trotz der idyllischen Umgebung profitieren Sie von einer guten Nähe zum Ortskern: Der Marktplatz von Schöllnach ist in wenigen Auto- bzw. Fahrradminuten erreichbar und bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie sowie weitere Shopping Möglichkeiten. Auch Schule, Kindergarten und weitere infrastrukturelle Angebote befinden sich in komfortabler Distanz und sind schnell erreichbar.

Diese Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Schöllnach ist verkehrstechnisch gut angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen erreichen Sie zügig die umliegenden Städte wie Deggendorf und Passau. Die Autobahn A3 ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Regensburg sowie Österreich.

Auch eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in Fußläufiger Nähe.

Beschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus in ruhiger und naturnaher Lage von Schöllnach bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Naturliebhaber, Ruhesuchende und Bastler oder Handwerker. Das großzügige Grundstück mit ca. 8.000 m² Fläche davon etwa 7.000 m² eigener Wald eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Eingangsbereich, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, eine Küche inklusive Einbauküche sowie ein Büro, ein Abstellraum und ein Badezimmer mit Badewanne. Die Terrasse lädt zum Entspannen mit Blick ins Grüne ein und unterstreicht den naturnahen Charakter der Immobilie.

Im Dachgeschoss stehen ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar, zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Duschbad, einen weiteren Abstellraum sowie einen Balkon, der zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten im Freien bietet.

Das Haus wird durch Elektroheizkörper, einen Pelletofen im EG und einen Holzofen im obigen Schlafzimmer mit Wärme versorgt. Ein weiterer Nebenraum direkt am Haus wäre bestens für einen Heizraum geeignet. Zusätzlich 2 Fertiggaragen sowie ein Stellplatz vorhanden. Ein kleiner Teil des Grundstücks geht über die Straße hinaus auf welchem auch eine der beiden Garagen zu finden ist.

Ausstattung:

- Pellet und Schwedenofen
- Offene Wohnküche mit Einbauküche
- Ein Wannenbad sowie ein Duschbad
- Terrasse / Balkon
- 2 Abstellräume im Haus
- Nebenraum am Gebäude
- Holzhütte
- Ca. 7000 m² Waldgrundstück
- 2 Garagen

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Küche mit EBK, Büro, Abstellraum, Eingangsbereich, Wannenbad, Terrasse.

Dachgeschoss:

Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Abstellraum, Duschbad, Balkon, Diele.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 150 m²

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 7468 m²
(ca. 1000 m² Grund, ca. 6468 m² Wald, 263 m² Grund)

Sonstige Angaben:

Das Haus kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Wasser / Abwasser: Hauptleitung von Schöllnach, Abwasser in Kläranlage mit Nachbar zusammen. Entleerung alle 2 Jahre.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis
Endenergieverbrauch: 217 kWh/(m²a)
Energieträger: Pellets
Baujahr Wohngebäude: 1900, Baujahr Wärmeerzeuger: 2021
Energieeffizienzklasse: G

Maklercourtage: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

Kaufpreis: 250.000,00 €

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m² sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

Ansprechpartner



Michael Resch

Geschäftsführung, IT-Management

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

Weitere Bilder





