

## Großzügige 3-Zimmer-ETW in Fürstenstein/Nammering



|                  |         |
|------------------|---------|
| Nutzungsart:     | Wohnen  |
| Objektart:       | Wohnung |
| Detail:          | Etage   |
| Vermarktungsart: | Kauf    |
| Verfügbar ab:    | sofort  |

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| <b>Kaufpreis:</b>    | <b>185.000,00 EUR</b>       |
| Wohnfläche:          | ca. 80,00 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer:              | 3                           |
| Provision:           | 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. |
| Baujahr:             | 1972                        |
| Zustand:             | Gepflegt                    |
| Zustand Ausstattung: | Gepflegt                    |
| Erschließung:        | vollerschlossen             |

|           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| Kennwert: | 196,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
|-----------|--------------------------------|

|                            |                             |                            |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Energieeffizienzklasse:    | F                           |                            |
| <b>Befeuerungsart:</b>     | Öl                          | Städtische Stromversorgung |
|                            | Städtische Wasserversorgung |                            |
| <b>Küche:</b>              | EBK                         |                            |
| <b>Stellplatz:</b>         | Freiplatz                   |                            |
| <b>Sanitär:</b>            | Fenster                     | Wanne                      |
| <b>Balkon/Terrasse:</b>    | Garten                      | Terrasse                   |
| <b>TV:</b>                 | Sat                         |                            |
| <b>Kommunikation:</b>      | DSL                         |                            |
| <b>Zustand:</b>            | gepflegt                    |                            |
| <b>Sonstiges/Wohnen:</b>   | Gartenmitbenutzung          |                            |
| <b>Möbliert:</b>           | teilweise möbliert          |                            |
| <b>Fenster:</b>            | Kunststofffenster           |                            |
| <b>Böden:</b>              | Fliesen                     | Parkett                    |
| <b>Derzeitige Nutzung:</b> | frei                        |                            |

---

## Beschreibung

---

### Lage:

In einer ruhigen, sonnigen Siedlungslage im Ortsteil Nammering im Bereich Aicha/Fürstenstein mit der Zufahrt über eine Siedlungsstraße wird diese Immobilie zum Verkauf angeboten.

### Versorgungseinrichtungen:

Die notwendigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten können sehr gut in der nahe gelegenen Gemeinde Fürstenstein oder Eging bzw. Aicha v.W. erledigt werden. Erwähnenswert ist die gute Anbindung zur A3 ca. 8 10 km.

### Beschreibung:

Objektart: 3-Zimmer-ETW, Baujahr: ca. 1972, Lage: Untergeschoss, Bauweise: Ziegel massiv ca. 30 cm, Zwischendecken: massiv, Fenster: Holzfenster jeweils mit Rollos, Innentüren: Holz, Haustüre: Kunststoff, Bodenbeläge: Fliesen, Holzböden, Kork, Treppe: Stein, Beheizung: mittels Öl-ZH Bj. ca. 1993, Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

#### **Untergeschoss:**

Kinderzimmer, Schlafzimmer mit Ausgang zur Terrasse, Diele, WC ohne Fenster, Bad/Dusche (das Bad wurde vor ca. 20 Jahren erneuert incl. Wasserleitung), Wohnzimmer mit Parkettboden aus Ausgang zur Terrasse, Wohnküche  
Im Untergeschoss befindet sich auch noch der Heizraum mit einer Viessmann-Heizung. Ein zusätzlicher Kamin ist ebenfalls vorhanden für einen Holzofenanschluss. Der Ölräum ist im Untergeschoss gelegen mit Stahltank, von außen zu begehen.

#### **Nebenräume:**

Im Dachgeschoss befinden sich noch Gemeinschaftsräume mit einem Wohnraum mit Küchenzeile, Abstellraum, Bad + WC mit Waschmaschinenanschluss, gesamt ca. 20 m<sup>2</sup>, desweiteren noch ein Gemeinschaftsraum.

#### **Nutzung:**

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Die Erdgeschoss-Wohnung wird im Prinzip von dem Eigentümer nur als Ferienwohnung genutzt.

#### **Gartenanteil:**

Das Gartengrundstück dürfte ca. 3 400 m<sup>2</sup> betragen. Es handelt sich hier um das Grundstück unmittelbar an der Wohnung.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt und kann nach Vereinbarung freigemacht werden. Auf der Wohnung befindet sich noch ein Vorkaufsrecht für den Besitzer der zweiten Wohnung.

#### **Nebenkosten:**

Aufgrund der Tatsache, dass nur zwei Wohnungen existieren, ist keine Hausverwaltung vorhanden. Die Abrechnung erfolgte jeweils vom Eigentümer direkt. Der Öleinkauf wurde jeweils halbiert. Soweit Reparaturen notwendig waren, wurden diese ebenfalls jeweils mit den Eigentümern geteilt.

#### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf: 196,8 kWh/(m²a)  
Energieträger: Heizöl  
Baujahr Wohngebäude: 1972  
Baujahr Wärmeerzeuger: 1993  
Energieeffizienzklasse: F

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

**Verkaufspreis: 185.000,00 €**

**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**



