



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München

## \*Nähe Regen\* Top gepflegtes Ein-/Zweifamilienhaus mit zwei Nebengebäuden und großer angrenzender Wiese



### Eckdaten

Wohnfläche	290 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	8.603 m <sup>2</sup>
Zimmer	11

### Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Landhaus wurde im Jahre 1984 in Massivbauweise erstellt und kann sowohl als Ein- oder auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Zwei großzügige Wohneinheiten sind vorhanden.

Das Anwesen verfügt über zwei Nebengebäude und eine ca. 6527m<sup>2</sup> große angrenzende ebene Wiesenfläche, eine Pferdehaltung zum Beispiel wäre hier deshalb gut realisierbar.

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 8603m<sup>2</sup>, die Wohnfläche von insgesamt 270,48 m<sup>2</sup> teilt sich sympathisch in Erd- und Dachgeschoß auf. Das Objekt ist voll unterkellert.

Die Aufteilung ist wie folgt:

EG: Flur, Diele, Gäste-WC, Wohn- und Essküche, Speise, Wohnzimmer, Wintergarten mit Zugang in den Garten, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Gästezimmer.

DG: Diele, Gäste-WC, Wohn- und Essküche mit Zugang auf den nach Süd-Osten ausgerichteten überdachten Balkon, Speise, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Badezimmer.

Die Dachgeschoßebene ist noch nicht ganz ausgebaut. Eine Investition in Höhe von ca. 30.000,- Euro bis 40.000,- Euro ist hier, nach Einschätzung des derzeitigen Eigentümers, noch aufzuwenden.

UG:

Flur, Waschraum, Vorratsraum, Abstellraum, Heiz- und Tankraum, 2 Hobbyräume, Werkstatt (mit Zugang in den



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München

Hofbereich).

Der Untergeschoßbereich ist komplett gefliest. Der lichte Hobbyraum im Souterrain verfügt über einen Holzofenanschluss.

Die Eigentümer legten bei der Erstellung des Wohnhauses großen Wert auf die Verwendung biologischer und unbehandelter Materialien, welche durchwegs im ganzen Haus vorhanden sind. Die Immobilie wurde mit hochwertigen Schreinerarbeiten ausgestattet. Die gemütliche Wohnküche zum Beispiel ist von Schreinerarbeit gefertigt, ebenso diverse Holzbalkendecken. Die Einbauküche und auch der neuwertige Holzofen ist im Kaufpreis mit enthalten. Weiteres Inventar kann übernommen werden.

Beheizt wird das Wohnhaus mit einer Öl-Zentralheizung, weiterhin mit dem im Wohnzimmer angeordneten Kachelofen mit gemütlicher Sitzbank.. Holzofenanschlüsse bestehen mehrfach im Haus. Ca. 30 Ster Holz ist als weiteres Inventar gerne zu übernehmen, dieses ist im Kaufpreis mit enthalten.

Eine heute 4jährige Photovoltaikanlage mit 11,75kWp ist auf dem Dach des Hauses installiert. Der eigene Stromverbrauch wird verrechnet, der restliche Gewinn wird eingespeist. Die Anlage mit einem ursprünglichen Wert von 30.000,- Euro ist im Kaufpreis mit enthalten. Ausführlichere Informationen hierzu erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Der rundum gepflegte Garten mit seinen kleinen naturverbundenen Sitzplätzen und die Aussicht über Wiese und Wald werden Sie mit Sicherheit begeistern.

## **Sonstiges**

Wir handeln im Alleinauftrag. Der Energieausweis ist Bearbeitung.



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3.57% v. Netto-VK Preis

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	290 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	8.603 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Baujahr	1984
Verkaufsstatus	verkauft



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München





**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München



## Ansprechpartner

Andrea Klein  
Andrea Klein Immobilien - Zweigstelle Ostbayern  
Sudetenring 33  
94234 Viechtach

Mobil +49 171 5424496  
Zentrale +49 9942 9480339  
Fax +49 9942 9480333  
E-Mail [info@immobilien-andrea-klein.de](mailto:info@immobilien-andrea-klein.de)