ANDREA KLEIN
Ausgewählte Immobilien in München

«Landkreis Straubing-Bogen» Erweiterungsfähiges Wohnhaus in ruhiger Ortsrandlage

Eckdaten	
Wohnfläche	178 m²
Grundstücksfläche	900 m²
Zimmer	6

Objektbeschreibung

Diese in massiver Bauweise erstellte Immobilie wurde im Jahre 1992 auf einem nach Südwesten ausgerichteten Grundstück in schöner naturverbundener Randlage von Rattenberg errichtet und verfügt derzeit über ca. 178 m² Wohnfläche. Mit einer Fertigstellung des bereits begonnenen Ausbaus des Dachgeschoßes würde man ca. 50 m² weiter an Wohnfläche gewinnen.
Wir betreten die Immobilie von Süden her und gelangen über einen kleinen Flur (Treppenhaus) in den Wohnbereich, nämlich in die gemütliche Küche mit Essecke und weiter in das angrenzende Wohnzimmer. Von hier aus haben Sie einen Zutritt auf die Terrasse und in den nach Südwesten ausgerichteten Garten.
Ein Badezimmer, eine Speise, ein Abstellraum sowie ein im hinteren Teil angeordneter Heiz- und Tankraum sind weiterhin auf dieser Ebene vorhanden.
In der 2. Wohnebene (EG) befinden sich zur Südwestseite hin das Elternschlafzimmer sowie ein Kinderzimmer, je mit Zutritt auf den großen Balkon mit schöner Aussicht. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich zwei weitere Räumlichkeiten, die je einen Zutritt auf die Ostterrasse bzw. in den Garten bieten. Ein großes Badezimmer (mit Wanne und Dusche) ist weiterhin verfügbar.

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Oberhalb der Doppelgarage befindet sich eine weitere, bereits ausgebaute und mit einer guten Dämmung versehene, beheizbare, ca. 38 m² große Wohn-/Nutzeinheit, die man aktuell nur von außen her betreten kann. Die Möglichkeit, diesen Raum mit der 2. Wohnebene zu verbinden, wäre ohne größeren Aufwand möglich.
Beheizt wird die Immobilie neben dem in der Küche angeordneten Holzofen mit einer Öl-Zentralheizung (4 x 2000 Ltr.); weiterhin ist im Wohnzimmer und im Badezimmer in der 1. Wohnebene sowie im Badezimmer in der 2. Wohnebene neben Heizkörpern auch noch eine Fußbodenheizung zusätzlich integriert. Eine auf dem Dach montierte, ca. 6 m² große, Solaranlage unterstützt außerdem die Warmwasseraufbereitung.
Der sonnenverwöhnte Garten ist nach Westen, Süden und Osten hin ausgerichtet und bietet gemütliche Aufenthaltsbereiche für die ganze Familie.
Eine Doppelgarage ist weiterer Bestandteil.

?Eine hervorragende Gelegenheit im schönen Rattenberg.?

Lage

Der staatlich anerkannte Erholungsort Rattenberg liegt im nördlichen Teil des Landkreises Straubing-Bogen, nahe der Städte Viechtach und Bad Kötzting; der Ort liegt 500 m ü. M. an einem Südhang. Der Ort Rattenberg verfügt über ein Breitband-Internet. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden (z.B. Edeka, Dorfbäcker, Abholmarkt usw.). Auch gibt es vor Ort einen Allgemeinarzt, einen Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule, eine Bank uvm. Sie erreichen: in ca. 15 Automin. (12 km) über die B85 den Luftkurort Viechtach (ca. 8500 Einwohner) in ca. 23 Automin. (21 km) über die B85 die Stadt Bad Kötzting (ca. 7480 Einwohner) in ca. 25 Automin. (19 km) über die B85 die Stadt Cham (ca. 16.990 Einwohner) in ca. 28 Automin. (27 km) über die Straubinger Straße die Stadt Bogen (ca. 10.150 Einwohner) in ca. 36 Automin. (34 km) über die B20 die Gäubodenstadt Straubing (ca. 48.000 Einwohner) in ca. 52 Automin. (66 km) über die A3 die Stadt Regensburg (ca. 168.000 Einwohner)

Sonstiges

Weitere Informationen zur Immobilie: - die Einbauküche ist im Kaufpreis mit enthalten - Holzfenster (2-fach-verglast) - im Elterschlafzimmerbereich in der 2. Wohnebene besteht die Option, einen WC- Raum zu integrieren; dieser Raum müsste allerdings noch weiter ausgebaut werden. - durch einen Ausbau der großen Dachgeschoßeinheit könnten weitere ca. 50 m² Wohnfläche gewonnen werden - Rolläden sind im UG und EG vorhanden - das Objekt ist nicht unterkellert - die Doppelgarage ist gefliest Wir handeln im Alleinauftrag.

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

ANDREA KLEIN
Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,48%, Courtage inkl. MwSt.

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	178 m²
Grundstücksfläche	900 m²
Zimmer	6
Baujahr	1992
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	verkauft

Energieausweis	
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	02.07.2030
Energieverbrauchskennwert	135,8kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	E

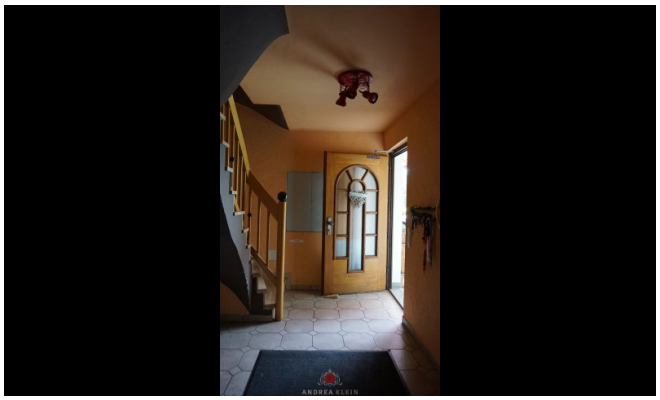
Adresse

94371 Rattenberg

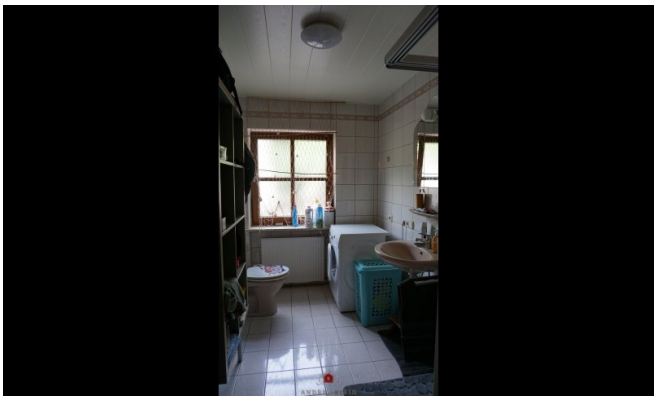
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

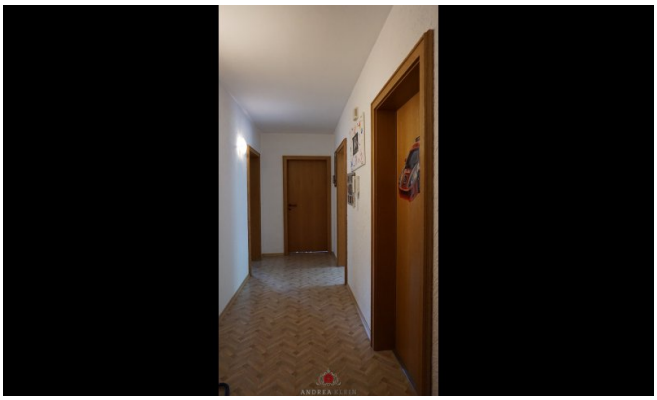
ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

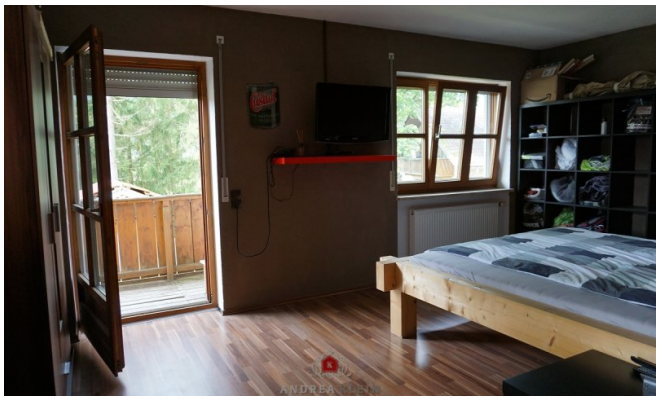


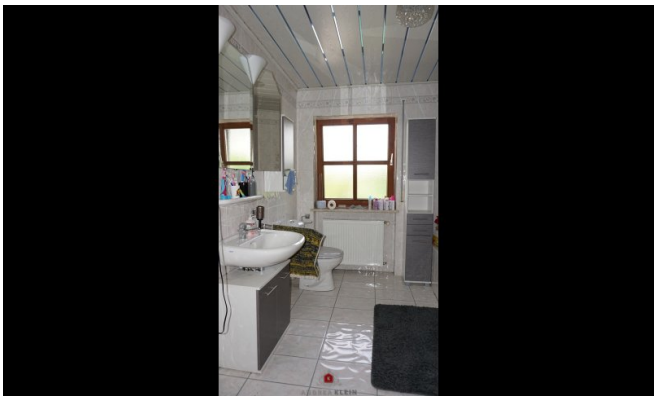
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.





Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.





Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

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

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.