



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München

## \*Zell, Landkreis Cham\* Attraktives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in herrlicher Wohnrandlage



### Eckdaten

Objektnummer	1073
Wohnfläche	137 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	699 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Baujahr	2002
Käufercourtage	3.57% v. Netto-VK Preis
Verkaufstatus	Verkauft

### Objektbeschreibung

Diese Immobilie befindet sich im Naturpark Oberer Bayerischer Wald. Die Gemeinde Zell (580 m ü. NN.) liegt ca. 34 km östlich von Regensburg.

Das auf einem leichten Südhang angeordnete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahre 2002 in massiver Ziegelbauweise erstellt. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 699 m<sup>2</sup>.

Die Wohnfläche beträgt derzeit ca. 137 m<sup>2</sup>, welche sich in Erd- und Untergeschoß aufteilt.

Ein Ausbau des Dachgeschoßes (Studio mit Südbalkon) würde ca. 40 m<sup>2</sup> weiteren Wohnraum schaffen.

Sie betreten die Immobilie von der Ostseite her und gelangen über ein abgeschlossenes Treppenhaus in den Erdgeschoßwohnbereich. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer und auch das Schlafzimmer sind nach Südosten ausgerichtet und bieten je einen Zutritt auf den großen Balkon; von hier aus haben Sie einen wunderbaren Blick hinab ins Tal. Die ca. 12 m<sup>2</sup> große Küche bietet einen Zutritt auf die nach Südwesten



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München

ausgerichtete Terrasse. Eine kleine Speise grenzt an die Küche an. Die Einbauküche wäre im Kaufpreis mit enthalten, falls gewünscht.

Das großzügige Badezimmer ist mit Dusche, Wanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

Das Untergeschoß verfügt über eine ca. 55 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung. Auch hier ist das Schlafzimmer und der Wohn-, Ess- und Küchenbereich nach Südosten ausgerichtet. Ein Zugang auf die Terrasse und weiter in den Garten ist von hier aus möglich. Ein großzügiges Badezimmer ist vorhanden.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Öl-Zentralheizung; eine Fußbodenheizung ist zusätzlich (im Erdgeschoß in Küche, Badezimmer und Flur und im Untergeschoß im Badezimmer und im Flur) eingebaut. Ein Holzofenanschluss ist auf beiden Ebenen verfügbar. Die Bodenbeläge im Haus bestehen hauptsächlich aus Fliesen und Laminat.

Zum Wohnhaus gehören zwei Garagen, nämlich eine Doppelgarage im Erdgeschoß sowie eine Einzelgarage im Untergeschoß. Beide Garagen sind gefliest und mit einem elektrischen Tor ausgestattet.

Der Garten ist rund um die Immobilie angelegt und verspricht Ihnen einen schönen, ruhigen und aussichtsverwöhnten Aufenthalt.

Der Ort Zell mit seinen ca. 1850 Einwohnern verfügt über einen Kindergarten (St. Maria Zell), eine Grundschule sowie über diverse Einkaufsmöglichkeiten.

... eine sehr gute Gelegenheit!

## Lage

Entfernungen: Roding: ca. 13 km Cham: ca. 30 km Wörth a. d. Donau: ca. 23 km Regensburg: ca. 34 km Nürnberg: ca. 143 km (über A 3) München Flughafen: ca. 139 km (über A 93)

## Sonstiges

Wir handeln im Alleinauftrag.



## ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

### Preise & Kosten

Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3.57% v. Netto-VK Preis

### Größe & Zustand

Wohnfläche	137 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	699 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Zustand	Neuwertig
Baujahr	2002
Verkaufsstatus	Verkauft

### Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	02.06.2029
Energieverbrauchskennwert	76,97kWh/m <sup>2</sup> a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	03.06.2029
Energieeffizienzklasse	C



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München



... mit Zutritt auf die Terrasse



...



Ansicht Südwestseite

## 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)