VERKAUFT Stilvolles Wohnhaus mit Einliegerwohnung in 94089 Neureichenau



Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. Mwst.; fällig nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.
Kaufpreis	369.000,- €

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	304 m^2
Nutzfläche	169 m^2
Gesamtfläche	473 m^2
Grundstücksfläche	4.157 m^2
Zimmer	8
Baujahr	1980
Verfügbar ab	nach Absprache

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett
Gartennutzung	Ja

Objektbeschreibung

ERDGESCHOSS ~ ca. 169 m² ..
Gerne unternehmen wir mit Ihnen eine virtuelle Entdeckungsreise durch das charmante Haus. Sie betreten eine helle & freundliche Eingangshalle mit KACHELOFEN und blicken auf den gehobenen Terrassenausgang (Süden). Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein, dass alternativ mit dem Kachelofen beheizt werden kann. Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Die Durchreiche zum Esszimmer erleichtert Vieles. Ein kleiner Abstellraum bietet Stau-Fläche. Durch einen kleinen Raum mit Einbauschrank erreichen SIE das Schlafzimmer. Garderobe und Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab. WOHNEN auf einer Ebene. Die FUSSBODEN-HEIZUNG ist im gesamten Haus installiert.
Auf der Terrasse kann man sich in der warmen Jahreszeit entspannen.
OBERGESCHOSS alternativ EINLIEGER-WOHNUNG = ca. 135 m² ..
Über denTreppenaufgang erschließt sich rasch ein neuer - vitaler Kosmos des WOHNENS. Hier treffen SIE auf ein Wohnzimmer, 4 weitere Zimmer mit Küche, Bad und Gäste-Zimmer mit seperater Dusche, Waschtisch sowie WC. In das OG können SIE auch über einen separaten Eingang gelangen.
UNTERGESCHOSS ~ ca. 169 m²
Jede Familien-Logistik ist hier funktional unterzubringen. Im Architektur-Grundriss sprechen wir von: Flur, Technikraum mit Heizung usw., Hauswirtschaftsraum, Hobby-Fläche, Weinkeller, Raum mit Whirlpool, Sauna, Fitnessraum, Dusche mit Waschtisch und WC. Der Flur verfügen über einen Ausgang in den Garten.
Der GARTEN zelebriert als intakte Grüne Oase. Drei behördlich genehmigte Fisch- und Forellenteiche (Bescheid v. 18.01.1983) werden durch eine eigene QUELLE gespeist. Das Gartenhaus und ein separates Gerätehaus runden das Anwesen perfekt ab.
möglicher REVITALISIERUNGS-BEDARF:
- mehrere Bödenbeläge sollten ausgetauscht werden
- die Heizungsanlage; trotz lfd. Wartung
- Feuchtigkeit in der Wand im Eingangsbereich und punktuell in den Kellerräumen
- div. Setzungsrisse im Obergeschoss; die nach Bezug der Verkäufer keine Veränderung mehr aufweisen
- Fliesenbeläge im Aussenbereich (Terrasse und Eingang)
RAUMAUFTEILUNG:
Erdgeschoss: Eingangshalle, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit Abstellraum, Schlafzimmer, Durchgangszimmer mit Einbauschrank, Garderobe, Bad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC, Terrasse
Obergeschoss/Einliegerwohnung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, 3 weitere Zimmer nebst Gästezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC, Diele
Untergeschoss: Hobbyraum, Weinkeller, Raum mit Whirlpool, Sauna, Dusche mit Waschtisch und WC, Lagerraum, Heizungsraum, Flur mit Ausgang zum Garten

Lage

Das Anwesen befindet sich im Erholungsort ~ D-94089 Neureichenau ~ . Die Freizeitanlagen wie Sportplatz und das Naturfreibad, befinden sich in der Nachbarschaft zum Verkaufsobjekt. Die Gemeinde liegt im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau in der Region Donau-Wald im Dreiländereck Deutschland – Österreich – Tschechien bzw. Bayern – Böhmen – Mühlviertel am Fuß des Dreisesselberges im unteren Bayerischen Wald.
Vor Ort finden Sie einen Einkaufspark (u. a. Lebensmittel), Ärzte, Zahnarzt, Metzgerei, Banken, Schule, Kindergarten, Friseurläden usw. Ein lebendiges Vereinsleben für das kulturelle Miteinander findet vorbildlich statt. Neureichenau befindet sich 15 km östlich von Waldkirchen, 20 km südöstlich von Freyung, 26 km von der Grenze zu Tschechien (bei Philippsreut) und 7 km von der Grenze zu Österreich entfernt.
Für SPORT-BEGEISTERTE: Neureichenau ist an dem Iron Curtain Trail, den längsten offiziellen Radfernweg Europas, angeschlossen. Auch ist es der Endpunkt der 150 km langen Bayerwaldloipe. Das Skigebiet Dreisessel ist in wenigen Autominuten zu erreichen. In der Umgebung um Neureichenau gibt es herrlich gelegene Golfplätze, bei der jede Runde zum Erlebnis wird.

Ausstattung

- massive Bauweise
- Gesamtwohn- u. Nutzfläche 473 m²
- Öl-Heizung ~ Baujahr 1980
- Kachelofen
- zusätzlicher Holzofen in der Küche
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Einbauküche
- zentrale Staubsauger-Anlage
- Wellnessbereich im Untergeschoss
- Walmdach mit Zedernholz-Schindeln
- Doppelgarage mit elektrischen Toren
- eigener Brunnen
- Wasseranschluss über Gemeinde
- öffentliche Kanalisation
- Gartenhaus & Gerätehaus
- 3 Fischteiche: 1 x groß, 2 x klein

Sonstiges

Wir vermarkten die Immobilie exklusiv - es besteht ein qualifizierter Alleinauftrag.
Gerne stehen wir Ihnen für Besichtigungen und Beratung zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie uns über das KONTAKT-FORMULAR, freundlicherweise mit Ihren vollständigen Daten (wie Vor- und Zunamen, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse). Herzlichen Dank. Wir melden uns schnellstmöglich bei Ihnen zurück.
Die von uns verarbeiteten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.
Mit sonnigen Grüßen
Bernhard Vogel

Ansprechpartner

Bernhard Vogel
abv - Immobilien Bernhard Vogel e.K.
Bajuwarenring 23
84371 Triftern

Mobil	+49 170 3532729
Zentrale	+49 8562 962924
Fax	+49 8562 9628940
E-Mail	b.vogel@abv-immobilien.de
Webseite	http://www.abv-immobiilen.de

Anbieter

a b v - Immobilien ® Bernhard Vogel e. K.
Bajuwarenring 23
84371 Triftern

Zentrale	
Fax	
E-Mail	
Webseite	




















