

# Exposé

## Reihenendhaus in Dingolfing-Landau

**\*\*\*Provisionsfrei Reiheneckhaus\*\*\***



Objekt-Nr. OM-258178

### Reihenendhaus

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
EKA-REAL-ESTATE GMBH

84160 Dingolfing-Landau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	304,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holz	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein zentral und dennoch sehr ruhig am Ortsrand gelegenes Reiheneckhaus in Frontenhausen. Das genaue Baujahr der Immobilie ist nicht bekannt und wird im Energieausweis mit ca. 1900 angegeben. Das Grundstück ist mit ca. 304 m<sup>2</sup> so groß, dass man bequem Platz für einen kleinen sonnigen Garten mit Südwest-Ausrichtung sowie Garage und Carport hat. Das Objekt liegt am Wegesrand und hat somit das richtige Ambiente um einen abendlichen Spaziergang in der Natur zu gestalten.

Gemäß vorliegender Pläne aus dem Jahre 1958 wurde das Haus als Einfamilienhaus auf E + 1 geplant und genutzt, eignet sich aber aufgrund der derzeitigen Grundrissgestaltung für bis zu drei Parteien. Zum Dachgeschoss-Ausbau, der ca. 2000 erfolgte, liegen keine Pläne vor.

Es wurde bereits einiges an Erneuerungen im Jahr 2021 umgesetzt.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns per Email-Anfrage.

## Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und erfolgten Maßnahmen im Überblick:

- ca. 50 cm Außenmauerwerk im EG, kein Keller,
- Estrich & Bodenplatte im EG ca. 2000
- im ganzen Haus würden neue Böden verlegt in modernen Design Neu 2021
- etwas unterdurchschnittliche Deckenhöhe
- Holz-Isolierglasfenster, im OG Kunststoff-Isolierglasfenster aus ca. 2020
- Heizung: aktuell Kachelofen mit Stückholz und Infrarotheizung Neu 2021
- Warmwasserbereitung derzeit über Stückholz oder Elektroboiler Neu 2021
- ca. 2015 Bad EG und DG renoviert, Bad OG und Gäste-WC Neu 2021
- Fassade gestrichen Neu 2021
- OG Terrassen Verkleidung Neu 2021
- Terrasse EG 2021
- komplettes Haus innen Renoviert Neu 2021
- Einbauküche EG und DG Neu 2021

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Diese Objekt hat sehr viel Potenzial.

Der kleine angelegte Garten mit Gartenhaus, Garage und Carport ermöglicht viel Möglichkeiten die mit wenig Handgriffen aufbaufähig wären.

## Lage

Der Markt Frontenhausen liegt reizvoll im landschaftlich schönen Vilstal. Die Vils nimmt durch Frontenhausen einen romantischen Schleichweg und durchwandert das Erholungsgebiet Mittleres Vilstal. Der Vilstalsee, fünf Kilometer entfernt, mit seinen Anlagen leistet für die Naherholung und auch für den Fremdenverkehr einen wesentlichen Beitrag.

Frontenhausen erfüllt in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht sämtliche Anforderungen. Neben der Grund- und

Hauptschule besitzt Frontenhausen auch einen Kindergarten sowie ein Pflegeheim. Der Ort wächst durch die gezielte Wohngebietsausweisung kontinuierlich gegen Süden. In Frontenhausen herrscht auch eine rege Gewerbetätigkeit. Die nahen Großbetriebe wie BMW in Dingolfing und Mann & Hummel in Marklkofen gewähren einen sicheren Arbeitsplatz.

Zahlreiche gesellschaftliche Aktivitäten drücken sich durch das Vorhandensein der fast 50 Vereine aus.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	360,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



EG Wohnbereich



OG Küche

# Exposé - Galerie



OG Essbereich



Garten Innenhof

# Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

## Grundriss Dachgeschoss

Flur	ca. 03,40 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 01,00 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 09,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 08,51 m <sup>2</sup>
<u>Schrägen antlg.</u>	<u>ca. 02,67 m<sup>2</sup></u>

**Gesamt** ca. 25,16 m<sup>2</sup>



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

## Grundriss Erdgeschoss

Flur/ WC	ca. 17,29 m <sup>2</sup>
Kochen	ca. 08,84 m <sup>2</sup>
Speis	ca. 02,10 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 14,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,60 m <sup>2</sup>
<u>Bad</u>	<u>ca. 04,70 m<sup>2</sup></u>

**Gesamt** ca. 62,28 m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

## Grundriss Obergeschoss

Flur	ca. 09,09 m <sup>2</sup>
Kochen Essen	ca. 18,89 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 18,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,46 m <sup>2</sup>
<u>Bad</u>	<u>ca. 07,02 m<sup>2</sup></u>

*Gesamt* ca. 70,14 m<sup>2</sup>