

Exposé

Zweifamilienhaus in Beratzhausen

2x ZFH (Mehrgenerationenhaus) in Beratzhausen, neue LWP, EBK, Doppelgaragen



Objekt-Nr. OM-297065

Zweifamilienhaus

Verkauf: **715.000 €**

93176 Beratzhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	693,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	11
Zimmer	15,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	430,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

***Zwei Provisionsfreie modernisierte Zweifamilienhäuser (DHH) in Beratzhausen

mit jeweils neuer Luftwärmepumpe***

Diese beiden großzügigen Doppelhaushälften, bestehend aus je zwei separaten Wohnungen, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Mehrgenerationenhäuser oder Kapitalanlage. Beide Häuser wurden im Jahr 2000 in einer ruhigen Wohngegend (Zehentberg) errichtet und verfügen jeweils über eine Wohnfläche von ca. 203m² und 226m² sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von je ca. 40m². Beide Häuser können auch separat erworben werden.

Haus SS3 Kaufpreis: 715000,00€

Grundstücksgröße: 336m²

Wohnung 1 (EG+UG):

Wohnfläche: ca. 95m²

Zimmer: 3

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, separate Küche mit EBK, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Abstellraum, Flur

Untergeschoss: Großes Zimmer, Tageslichtbad mit Dusche und WC, separater Zugang, neues Bodentiefes Fenster(Tür) und neugestalteter Lichthof in 10/2024. Flur.

Eigenen Mieterkeller mit Waschmaschinen-u. Trockneranschluss

Garten: Uneinsehbar, Süd-Terrasse

Status: Vermietet

Wohnung 2 (1.OG+DG):

Wohnfläche: ca. 131m²

Zimmer: 5

OG: Flur, Elternschlafzimmer, Wohnzimmer, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Gardrobenbereich Flur., separate Küche mit EBK, Speisekammer, Süd-Balkon

DG: 3 Zimmer, Tageslichtbad mit 2 Waschbecken, Wanne und Dusche, Spitzboden (ca. 20m²) erweiterbar

Status: Vermietet

Eigenen Mieterkeller mit Waschmaschinen-u. Trockneranschluss

Ausstattung EG/UG+OG/DG: Fußbodenheizung in Bädern und Küchen, Doppelgarage und Außenstellplatz

Heizung: Luftwärmepumpe Neu 09/2024

Mieteinnahmen: Haus SS3 = mtl. Kaltmiete 2150€

Haus SS1 Kaufpreis: 725000,00€

Grundstücksgröße: 357m²

PV-Anlage 10,12 kWp auf Dachfläche beider Haushälften sowie Garage Haus SS1

Wohnung 3 (EG):

Wohnfläche: ca. 68m²

Zimmer: 2

Erdgeschoss: Wohnbereich, Schlafzimmer, separate Küche mit EBK, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Abstellraum, Flur

Garten: Uneinsehbar, Süd-Terrasse, neuer Rollrasen 05/2024, großes Gartenhaus mit elektrischem Anschluss. Elektrorasenmäher. Kellerabteil.

Status: Vermietet

Wohnung 4 (1.OG+DG):

Wohnfläche: ca. 135m²

Zimmer: 5

OG: Eingangsbereich, Elternschlafzimmer, Wohnzimmer, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Abstellraum, Flur, separate Küche mit EBK, Speisekammer, Süd-Balkon

DG: 3 Zimmer, Tageslichtbad mit 2 Waschbecken, Wanne und Dusche, Spitzboden (ca. 20m²) erweiterbar. Neue Bodentreppe von Roto. Neuer Vinylboden Wohnzimmer und Flur.

Kellerabteil. Es wurde in 01/2024 im OG die Wand im Flur herausgenommen um einen kompletten offenen Wohnbereich zu schaffen.

Status: Vermietet

Ausstattung EG+OG/DG: Fußbodenheizung in Bädern und Küchen sowie Wohnzimmern, Doppelgarage und Außenstellplatz, Neue Zimmertüren, Wohnungseingangstüren und Kellertüren in 01/2024.

Heizung: Luftwärmepumpe Neu 09/2024

1x großer Keller mit Dusche + WC sowie 1x großer Keller mit Wasseranschluss sowie mit komplett neuem Zählerschrank sowie Verteilung.

Mieteinnahmen: Haus SS1 = mtl. Kaltmiete 1910,00€

Beide Häuser wurden mit Wärmemengenzähler sowie Kalt-u. Warmwasserzähler neu ausgestattet (gekaufte Geräte, keine Miete!!). In allen Wohnungen Rauchwarnmelder.

Dachinnendämmung sowie Dämmung oberste Geschosdecke in beiden Haushälften.

Neues Heizsystem: Luftwärmepumpe

Beide Objekte bieten eine hervorragende Ausstattung und sind seit 2022 /2024 vermietet, wodurch sie eine attraktive Investition darstellen.

Es können weitere Bilder und Videos von den Wohnungen zur Verfügung gestellt werden über "WeTransfer". Dies jedoch nur bei ernsthaften Interesse.

Ausstattung

- 4 abgetrennte Wohnungen (WE1SS3 ca. 95m² / WE2SS3 ca. 131m² / WE3SS1 ca. 65m² / WE4SS1 ca. 135m²)

- 7 Tageslichtbäder

- Einbauküchen in allen Wohnungen (bereits im KP enthalten)

- Balkone, Terrassen und umeinsehbare private Gärten

- Im Haus SS3 befinden sich 2 Hauswirtschaftsräume/Kellerabteile inkl. Waschm.-bzw.

Trockneranschluss im UG, sowie der Heizungskeller

- Im Haus SS1 befinden sich 1 Hauswirtschaftsraum mit Waschm.-bzw. Trockneranschluss sowie der Stromanschluss, sowie ein weiterer Kellerraum mit Dusche+WC
- des weiteren ein sehr großer Keller mit Zugang zum Garten und 2 abgetrennten Kellerabteilen.
- je 1 Spitzboden für zusätzlichen Stauraum (Ausbaubar) (je ca. 20 m²)
- Fußbodenheizung in allen Bädern und Küchen sowie im Haus SS1 zusätzlich in den Wohnzimmern
- Außenstellplätze (bereits im KP enthalten)
- 2x Doppelgarage inkl. Lagerraum m. Sektionaltoren (bereits im KP enthalten)
- PV-Anlage über beide Haushälften-Dächer sowie Doppelgarage Haus SS1 Gesamt: 10,12 kWp mit hoher Einspeisevergütung (bereits im KP enthalten)
- neue Luftwärmepumpen in beiden Häusern in 09/2024
- verbrauchsgerechte Abrechnung über entsprechende Zähler mit den Mietern
- neue Wohnungseingangstüren, Zimmertüren und Kellertüren
- u.v.m.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

1. Wir freuen uns, Ihnen diese Objekte provisionsfrei anbieten zu dürfen!
2. Eine Kontaktaufnahme kann nur erfolgen, wenn bei Ihrer Anfrage eine gültige Rufnummer angegeben wird sowie bei Besichtigung eine Finanzierungsbestätigung vorgelegt wird.
3. Die Haushälften können auch einzeln gekauft werden.
4. Nähere Angaben und Bilder gerne nach Kontaktaufnahme

Lage

Diese beiden ZFH (DHH) befinden sich in einer der schönsten Wohnsiedlungen Beratzhausens, dem Zehentberg. Hier genießen Sie absolute Ruhe!

Besonders die kurzen Wege sind ein überragender Vorteil:

In Beratzhausen befinden sich einige Einkaufsmärkte, Fachärzte, ein Freibad, zwei Kindergärten sowie eine Grundschule.

Auch für Bahnpendler ist Beratzhausen ideal da Sie vom Haus in nur ca. 3 min Autofahrt den Bahnhof erreichen können. Hauptschule, Realschule sowie Gymnasium sind in da. 7 min Zugfahrt (Parsberg) und Regensburg in unter 20 min Zugfahrt erreichbar.

Die Autobahnausfahrt Beratzhausen (A3) erreichen Sie in nur ca. 5 min Fahrzeit und nach weiteren ca. 15-20 min sind Sie Bereich in Regensburg bzw. Neumarkt.

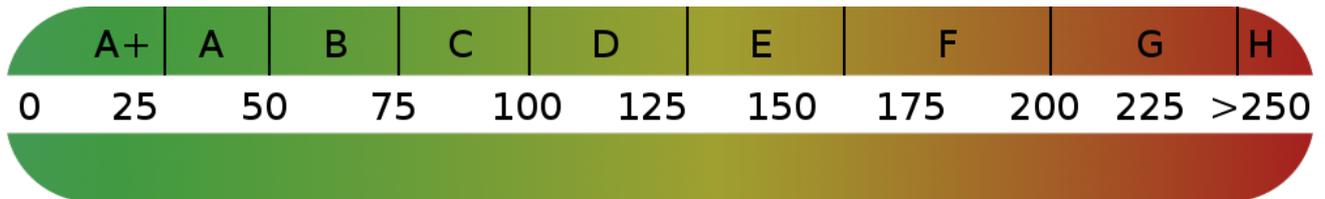
Nach Hofenfels gelangen Sie ebenfalls in nur 15 Minuten mit dem Auto.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



WZ OG SS1

Exposé - Galerie



WZ OG SS1 Blick Treppe DG



WZ EG SS1 Terrasse/Küche



EBK EG SS1

Exposé - Galerie



EBK OG SS1



Dachboden SS1 DG

Exposé - Galerie



DG Flur SS1



Aufgang OG/DG SS1

Exposé - Galerie



Bad DG SS1



Treppe zum UG SS3

Exposé - Galerie



WZ SS3



Terrasse SS3

Exposé - Galerie



EBK EG SS3



Duschbad UG SS3

Exposé - Galerie



Bad SS3 EG



WZ EG SS3

Exposé - Galerie



SZ OG SS3



WZ OG SS3

Exposé - Galerie



Bad DG SS3

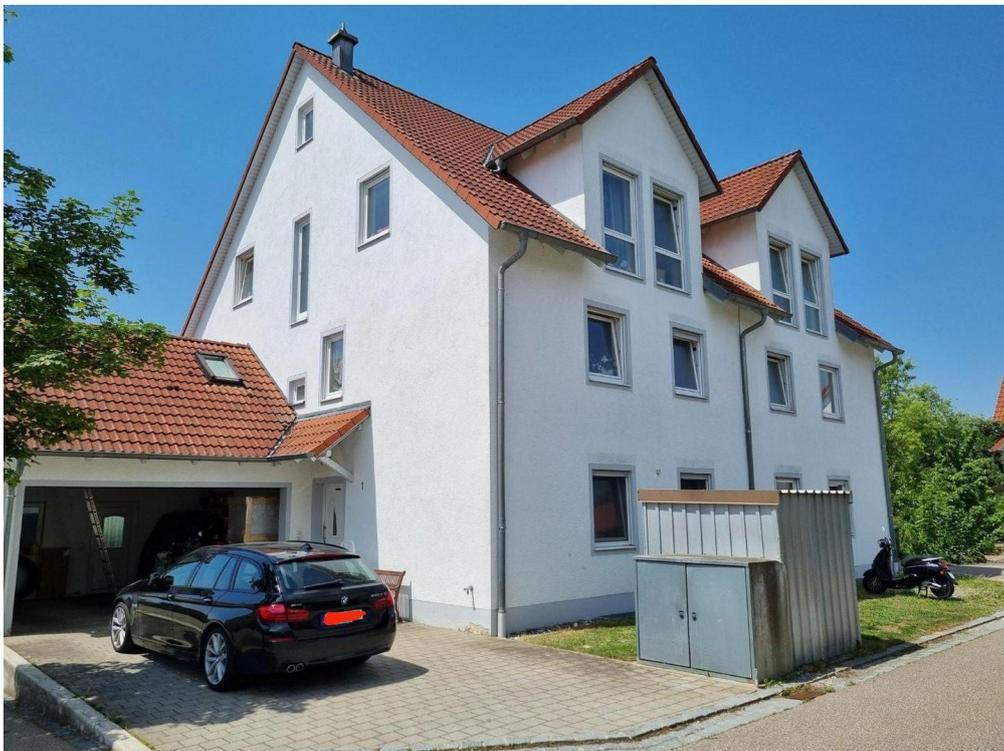


Bad DG SS3

Exposé - Galerie



Bad OG SS3



Hausansichten SS1+SS3

Exposé - Galerie



SS1 Garten Neu angelegt



SS1 Rollrasen

Exposé - Galerie



SS1 Terrasse EG



Neuer Außentreppenbelag SS1

Exposé - Galerie



Kellerabgang SS1



PV-Anlage SS1

Exposé - Galerie

Sonnige 5-Zimmerwohnung mit Süd-Balkon
Einbauküche, Doppelgarage in Beratzhausen am Zehentberg



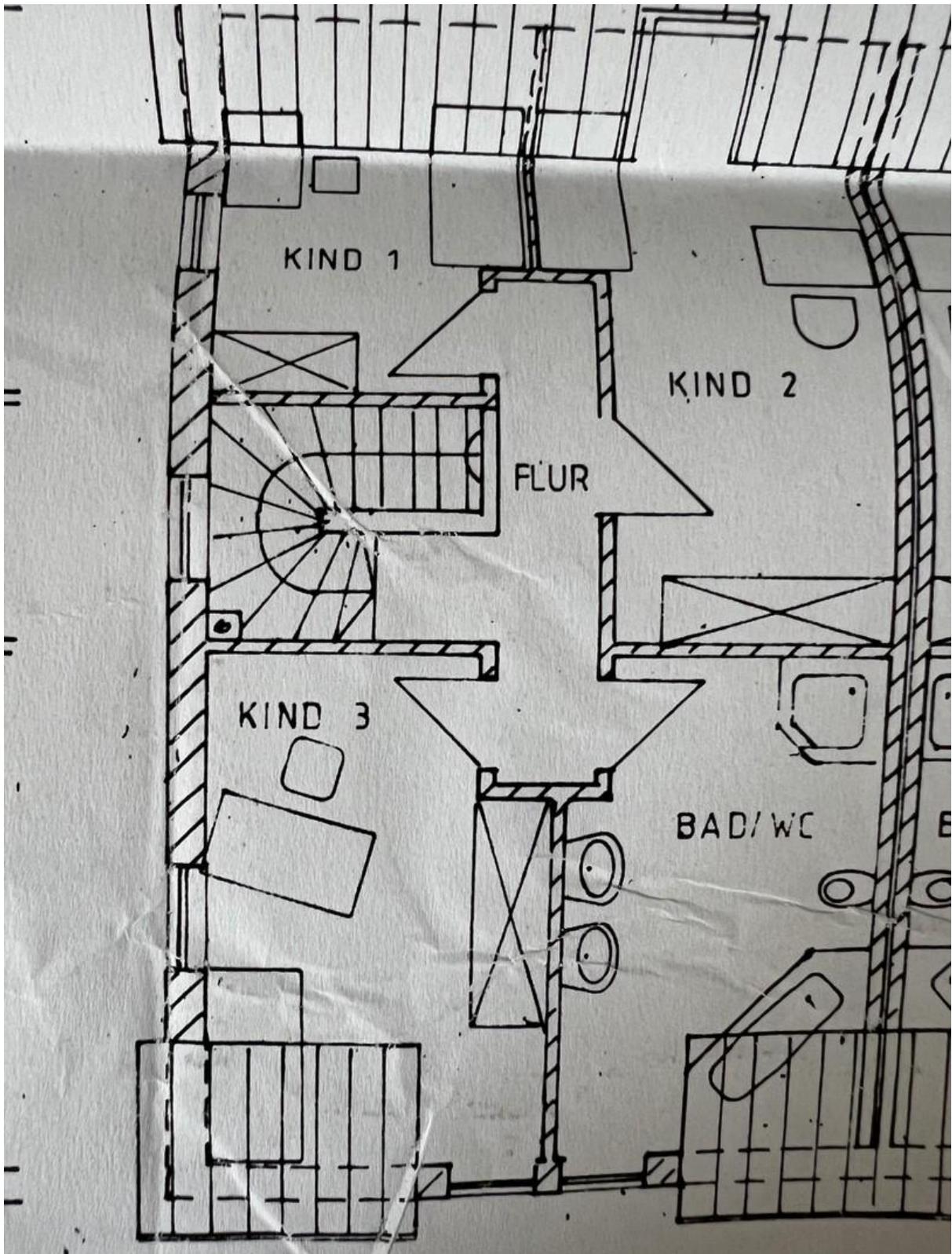
Hausansichten SS1 + SS3



Doppelgarage

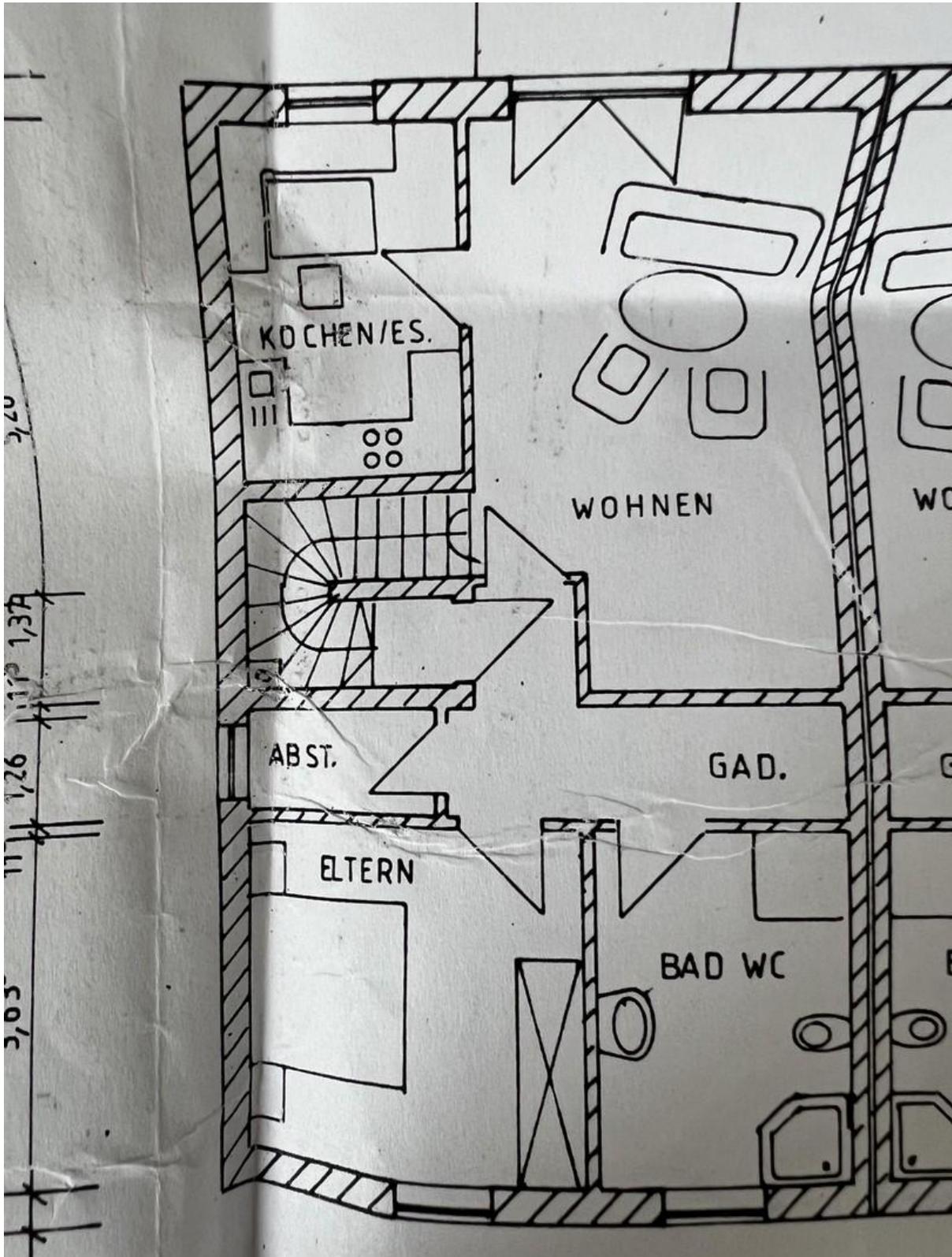
Doppelgarage SS3

Exposé - Grundrisse



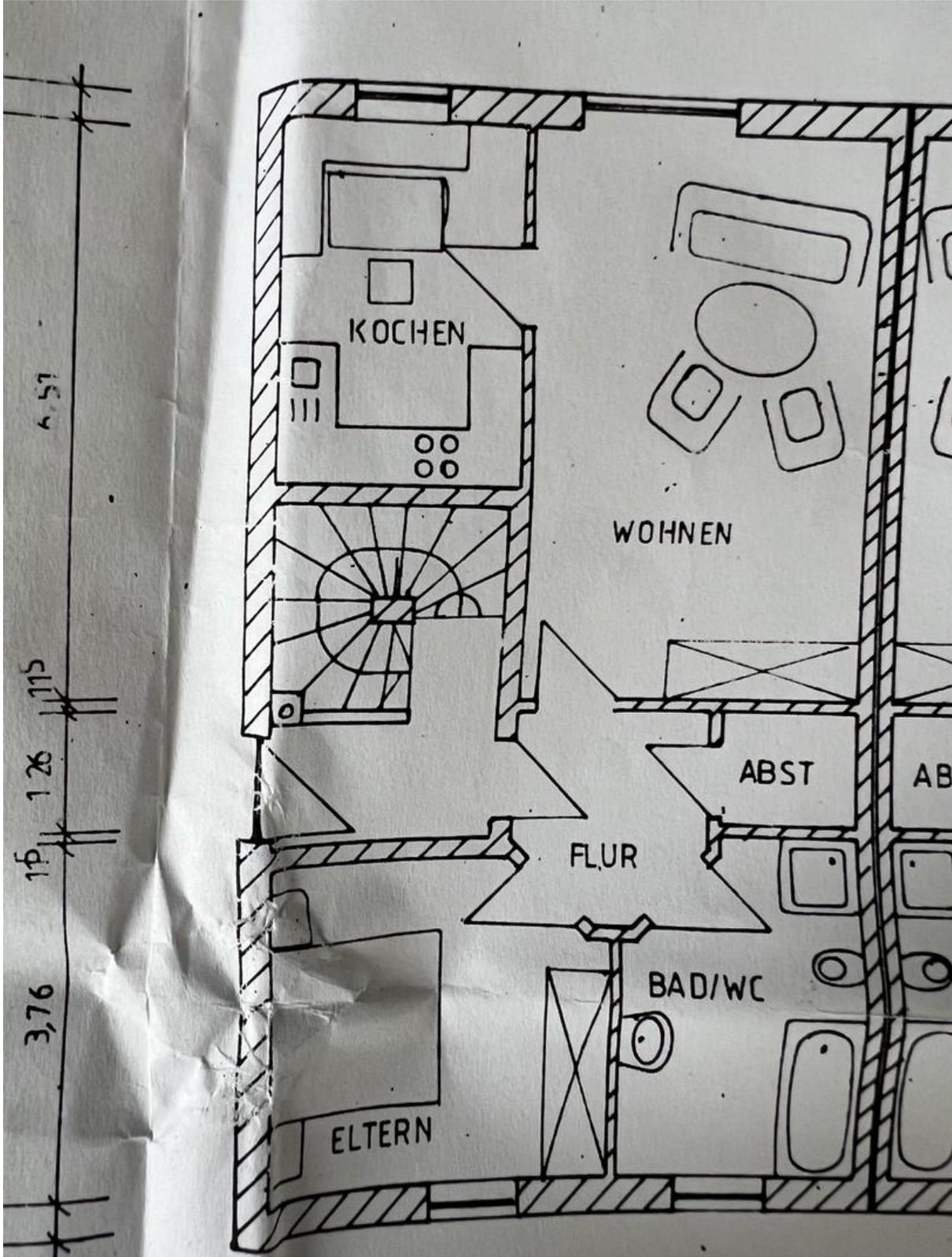
Grundriss DG je Haus gleich

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG je Haus gleich

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG je Haus gleich