

Exposé

Erdgeschosswohnung in Fürstenstein

Große Eigentumswohnung in Fürstenstein



Objekt-Nr. **OM-298827**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Gattermann Siegfried

94538 Fürstenstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	153,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Die 4 Zimmer Eigentumswohnung mit 152,60 qm Wohnfläche befindet sich in einem luxuriös und hochwertig gebautem 3-Familienhaus im Villenstil und ist ab dem 01.06.2024 frei verfügbar.

Die Wohnfläche der Erdgeschoßwohnung ist aufgeteilt in 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Gäste-WC und Balkon (22,7 qm). Eine separate Waschküche befindet sich im Keller. Zur Wohnung gehören eine Garage und der Stellplatz davor. Ein Kachelofen sorgt im Winter für gemütliche Wärme.

Ausstattung

Die gehobene Ausstattung -vor allem des Bades- und Raumaufteilung der Wohnung entnehmen sie bitte den beigefügten Bildern und Grundrissen. Im sehr gepflegten Garten befindet sich eine große Gartenhütte, eine Grillecke und ein Naturteich mit eigener Quelle.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Eine neue Buderus Öl-Brennwertheizung mit Brauchwasserspeicher wurde im Oktober 2023 installiert. Diese fällt unter die Ausnahmeregelungen des GEG und kann deshalb bis 2045 betrieben werden.

Bei Interesse können auch die beiden anderen (z.Zt. vermieteten) Wohnungen erworben werden.

Solange die EG-Wohnung nicht verkauft ist, kann das Gesamtobjekt zum Preis von 649.000 Euro erworben werden. (Weitere Bilder und Infos auf Immoscout wenn Sie suchen unter 94538 Fürstenstein, Haus, Kaufen)

Energieausweis (Verbrauchsausweis) liegt vor. Endenergieverbrauch 98,2 kWh/ (m²/a), Energieeffizienzklasse C, wesentlicher Energieträger Öl-Zentralheizung, Baujahr lt. Energieausweis 2001

Bonitätsnachweis vor Besichtigung ist erwünscht.

Bei Interesse oder Fragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Verkauf erfolgt von Privat ohne Makler.

Nur Anfragen von Käufer-Maklern die einen konkret erteilten Käufer-Suchauftrag haben sind erwünscht.

Texte und Bilder sind urheberrechtlich geschützt. Bei Zuwiderhandlung wird ein Unterlassungsanspruch gemäß § 97 Abs. 1 UrhG. geltende gemacht.

Lage

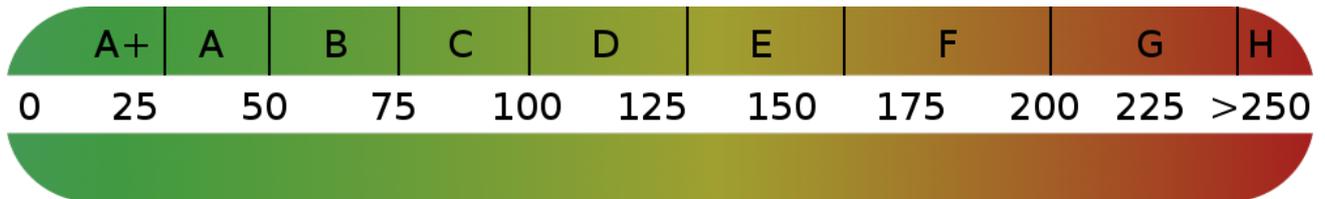
Fürstenstein liegt mitten im Dreiburgenland, ca. 20 km nördlich von Passau, sozusagen vor den Toren des Bayerischen Waldes. Der Ort bietet seinen rund 3500 Einwohnern eine gute Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Zahnärzte, Apotheke, Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten, eine Zweigstelle der Kreismusikschule Passau, viele Vereine, Feuerwehr usw.) Eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten stehen in der näheren Umgebung zur Verfügung, u.a. die Eginger Sonnen-Therme, die Westernstadt Pullman City in Eging am See. Nähere Informationen finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Fürstenstein unter www.fuerstenstein.de. Die Autobahn A3 liegt nur 9 km entfernt. Das Grundstück liegt an einer Biotopfläche mit unverbaubaren Blick auf den Ort mit seiner Burganlage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad

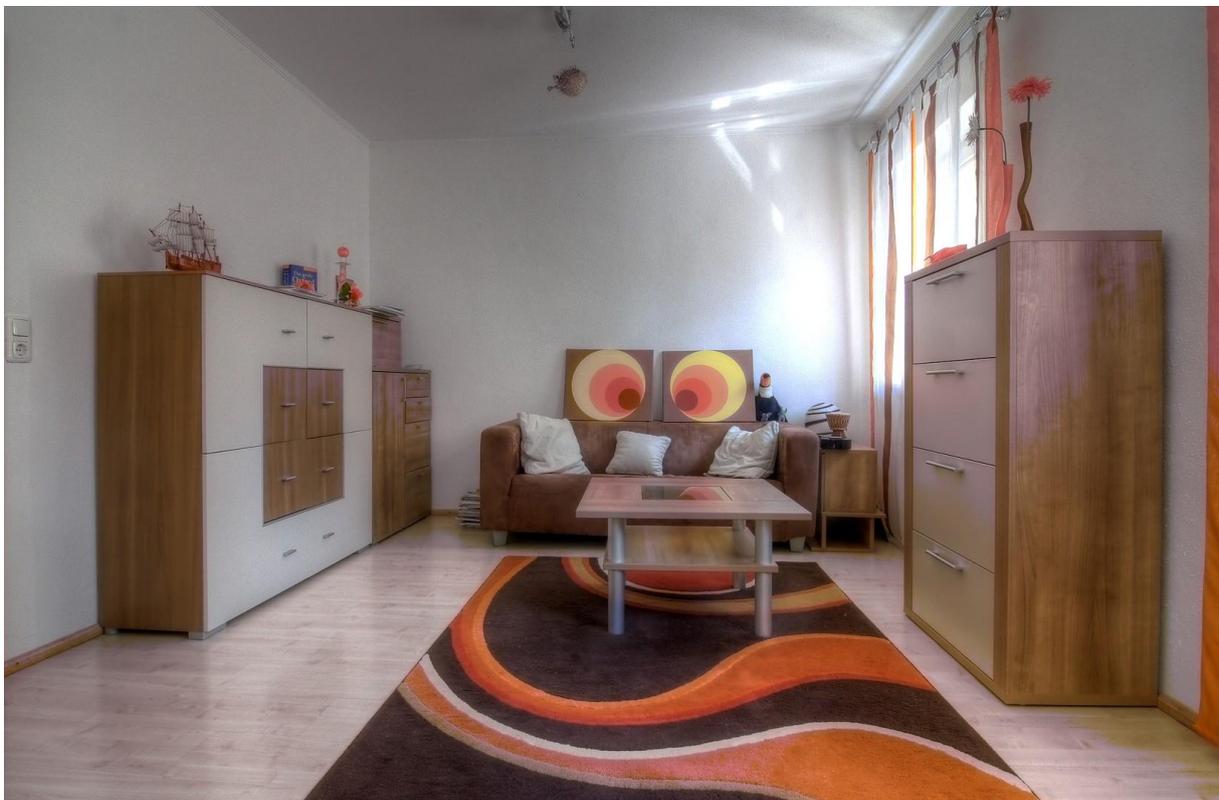


Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Balkon



Garten

Exposé - Galerie



Waschküche



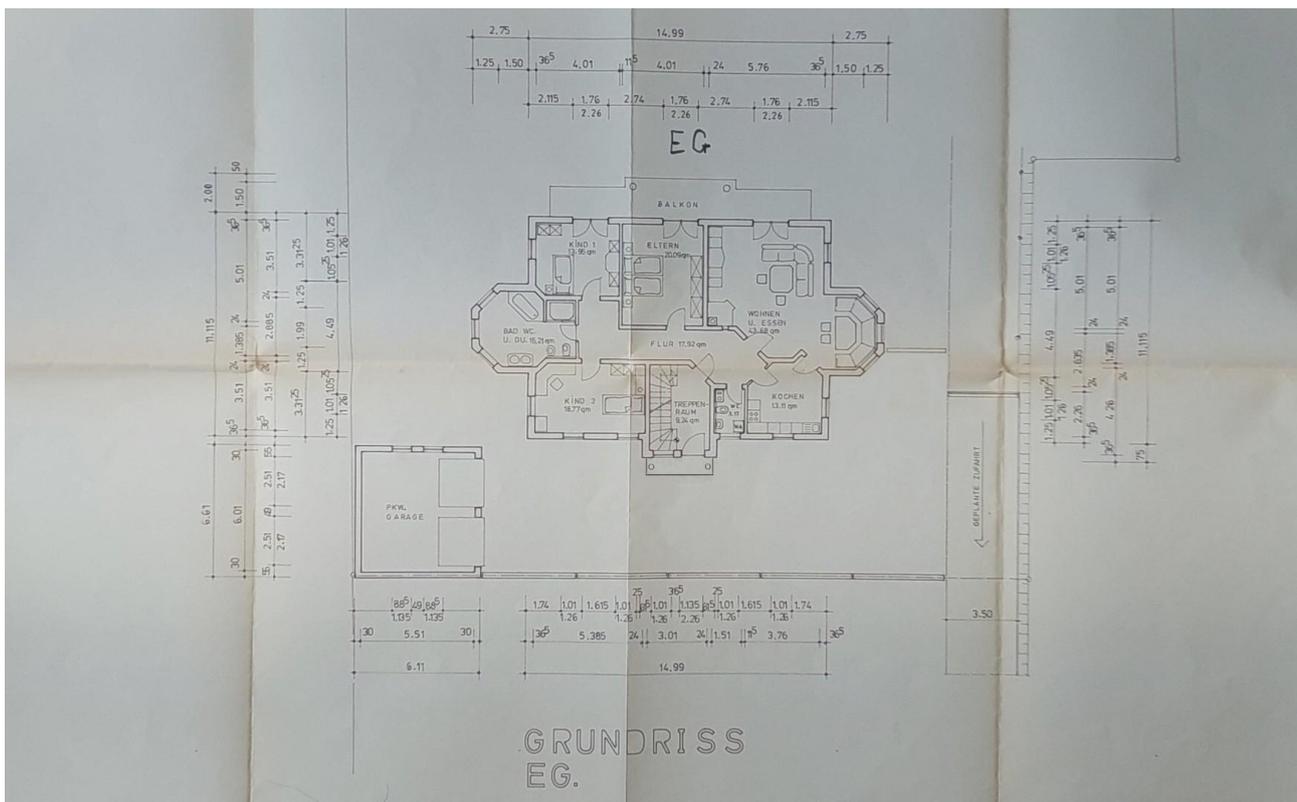
Treppenhaus

Exposé - Galerie



Heizung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss