

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Thalmassing

**Zweifamilienhaus in toller Lage, Wohnfläche ca 200 qm,  
1015 qm Grund, Bj 1968/2002**



Objekt-Nr. **OM-301453**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:  
Claudia Galle  
Telefon: 0176 50430038

93107 Thalmassing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.015,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause!

Ein wunderschönes freistehendes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung mit ca. 200 qm Wohnfläche auf ca. 1015 qm

Grundstücksfläche

Das Haus wurde 1968 erbaut, der Anbau 2002.

Massivbauweise.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagen mit einer kleinen Werkstatt, einem Carport und einen großen, wunderschönen Garten mit Freisitz sowie Holzschuppen.

Der Altbau ist teilweise unterkellert, der Anbau komplett. Ein Kellerraum mit einem eigenen Zugang ist vorhanden. Dieser

Raum ist beheizbar.

Das Erdgeschoss gliedert sich in eine Wohnung mit Wohnküche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad und Speise.

Renovierungsbedürftig. Küche ist vorhanden und in ein einem guten Zustand

Ebenso befindet sich im Erdgeschoß im neuen Teil die Einliegerwohnung mit Wohnraum, eigenem Bad und einem extra Zimmer, das als Küche eingerichtet werden kann.

Im Obergeschoß gliedert sich die Wohnung in eine offene Küche mit Kochinsel und Essbereich, einem Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein großzügiges Bad mit Dusche, Badewanne und Waschtisch für 2, großes Wohnzimmer und unter dem Dach noch eine zusätzliche Schlafgelegenheit, die durch eine hochwertige Wendeltreppe vom Wohnzimmer aus erreichbar ist. Hochwertige Ausstattung und bezugsbereit.

Dachschrägen beginnen erst bei 1,40 mtr Firsthöhe.

Zentrale Ölheizung und Holzöfen. Energiebedarf 174,5 kW/h (m' x a), Klasse F

Das Haus ist nach Absprache frei.

Im Garten besteht die Möglichkeit, ein weiteres Haus zu erbauen mit eigener Einfahrt.

## Ausstattung

Wohnung im Obergeschoss mit ca. 100 qm Wohnfläche ist in gehobener Ausstattung und bezugsfertig.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss ist bezugsfertig.

Die 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss ist renovierungsbedürftig.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Haus liegt wunderschön, ruhig in einer Sackgasse an einem kleinen Hügel. Aussicht über das Dorf.

Thalmassing besitzt zwei Kindergärten, zwei Kinderkrippe, eine Grundschule, ein Hausarzt, einen Zahnarzt, eine Bank, zwei Bäcker und demnächst noch einen Edeka.

12 km nach Regensburg, 7 Minuten zur Autobahn A93, 8 km nach Obertraubling.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	174,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



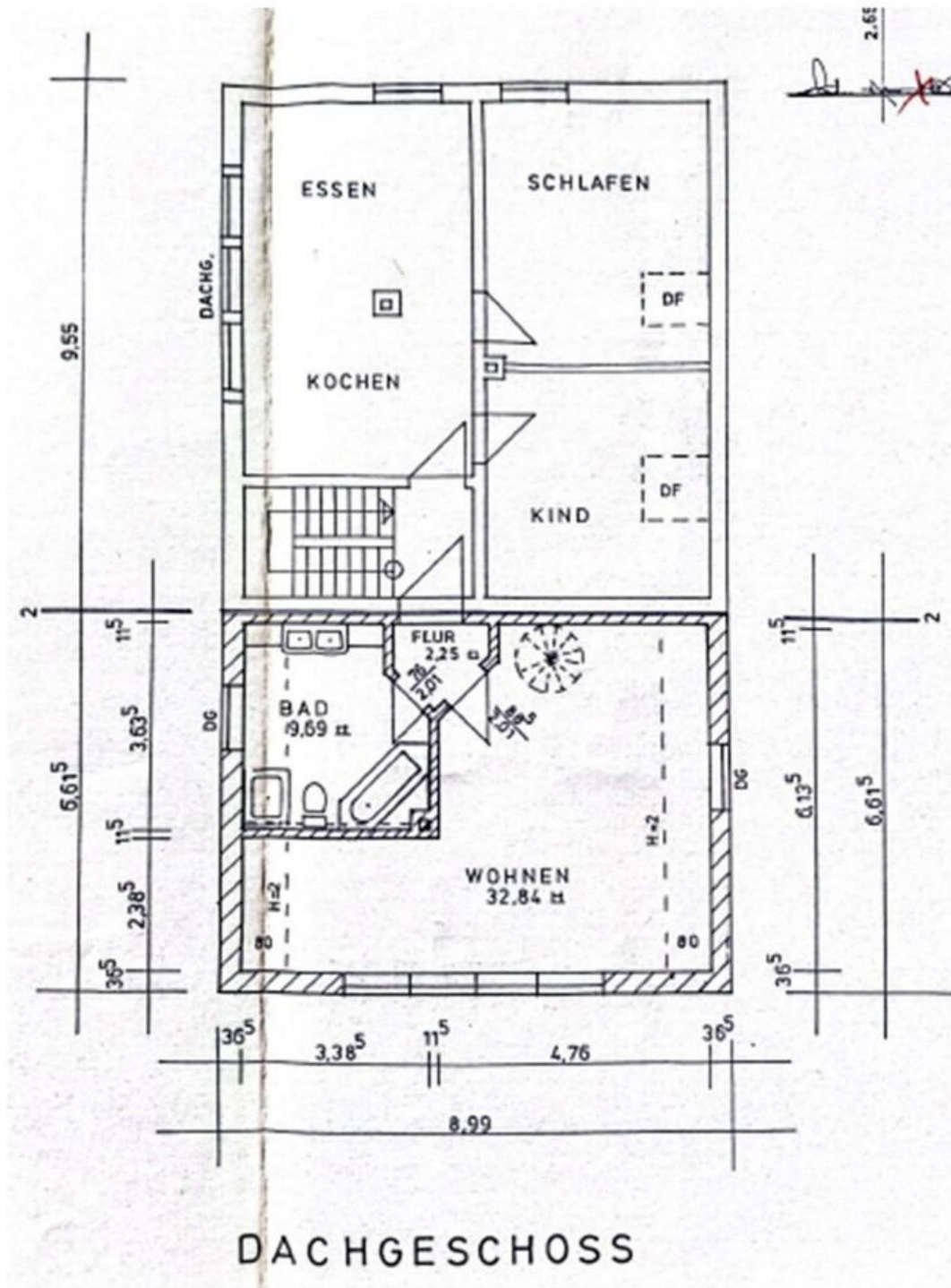
# Exposé - Galerie



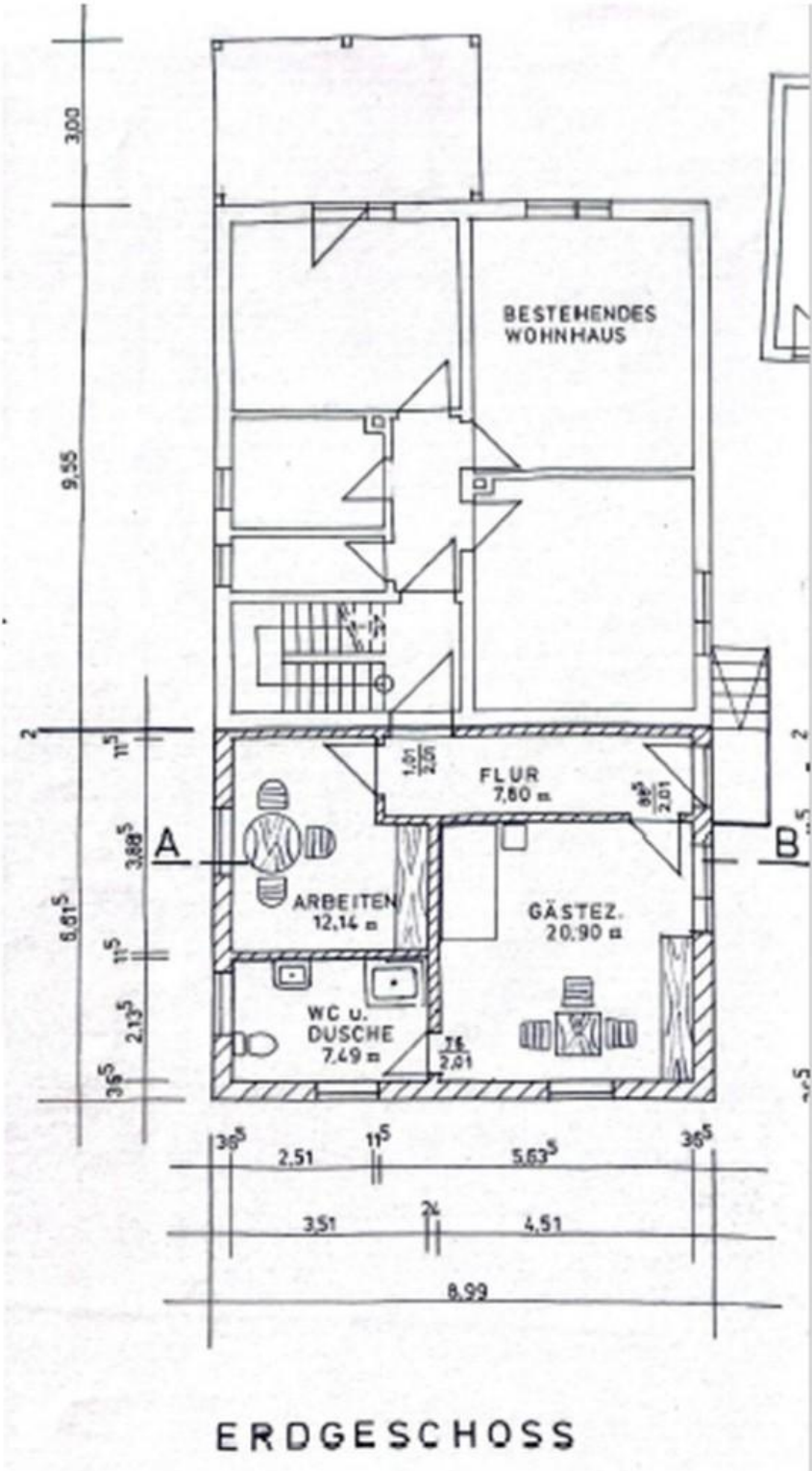
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

