

Exposé

Mehrfamilienhaus in Fürstenstein

3-Familienhaus in Fürstenstein



Objekt-Nr. **OM-302006**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Gattermann Siegfried

94538 Fürstenstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.675,00 m ²	Schlafzimmer	7
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	396,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das luxuriös und hochwertig gebaute 3-Familienhaus im Villenstil verfügt über 3 abgeschlossene Wohnungen.

Die Garten- bzw. Untergeschosswohnung hat 123,40 m², aufgeteilt in 3 Zimmer, Flur, Küche und Bad.. Über die ca. 50 m² große Terrasse besteht ein direkter Zugang zum großen Garten mit Teich.

Die Wohnung ist zur Zeit vermietet. Zur Wohnung gehört eine Garage und der Stellplatz davor.

Die Erdgeschosswohnung hat 152,60 qm Wohnfläche, aufgeteilt in 4 Zimmer, Flur, Küche, Bad und extra Gäste-WC. Zusätzlich ist ein Kachelofen vorhanden (dieser erfüllt weiterhin die ab 01.01.2025 geltenden strengeren Abgaswerte) und ein 22,7 m² großer Panoramabalkon. Zur Wohnung gehört eine Garage und der Stellplatz davor.

Diese Wohnung ist frei und sofort beziehbar.

Die Dachgeschosswohnung hat 119,98 m², aufgeteilt in 3 Zimmer, Flur Küche und Bad. Zusätzlich ist ein Gäste-WC und ein kleiner Abstellraum vorhanden. Die Wohnung verfügt über 3 Dachterrassen und eine wunderbar überdachte Loggia.

Die Wohnung ist zur Zeit vermietet. Ein Stellplatz gehört ebenfalls dazu.

Eine separate Waschküche für diese 3 Wohnungen befindet sich im Keller. Zusätzlich stehen 3 angemietete Stellplätze für Besucher usw. zur Verfügung.

Die monatliche Kaltmiete-Einnahme der beiden vermieteten Wohnungen beträgt 1.420,-- Euro. Jährlich also 17.040,-- Euro. (Mietniveau ist aufgrund der sehr guten Mieter nicht ausgereizt)

Ausstattung

Die gehobene Ausstattung -vor allem der Bäder- 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 Wunsch können die Wohnungen auch einzeln erworben werden. Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor.

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. geltend 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 unverbaubarem Blick auf den Ort mit seiner Buranlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohnzimmer, EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, EG



Bad, EG

Exposé - Galerie



Bad, EG



Bad, EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer, EG



Kinderzimmer 2, EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1, EG



Küche, EG

Exposé - Galerie



Küche, EG



Gäste-WC, EG

Exposé - Galerie



Balkon, EG



Garten

Exposé - Galerie



Waschküche



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Heizung



Küche, DG

Exposé - Galerie



Flur, DG



Wohnzimmer, DG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, DG



Bad, DG

Exposé - Galerie



Bad, DG



Bad, DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer, DG



Gäste-WC, DG

Exposé - Galerie



Loggia, DG



Schlafzimmer, DG

Exposé - Galerie



Küche, UG



Bad, UG

Exposé - Galerie



Bad, UG



Bad, UG

Exposé - Galerie



Bad, UG



Schlafzimmer, UG

Exposé - Galerie



Flur, UG



Wohn-/Esszimmer, UG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, UG



Wohnzimmer, UG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, UG



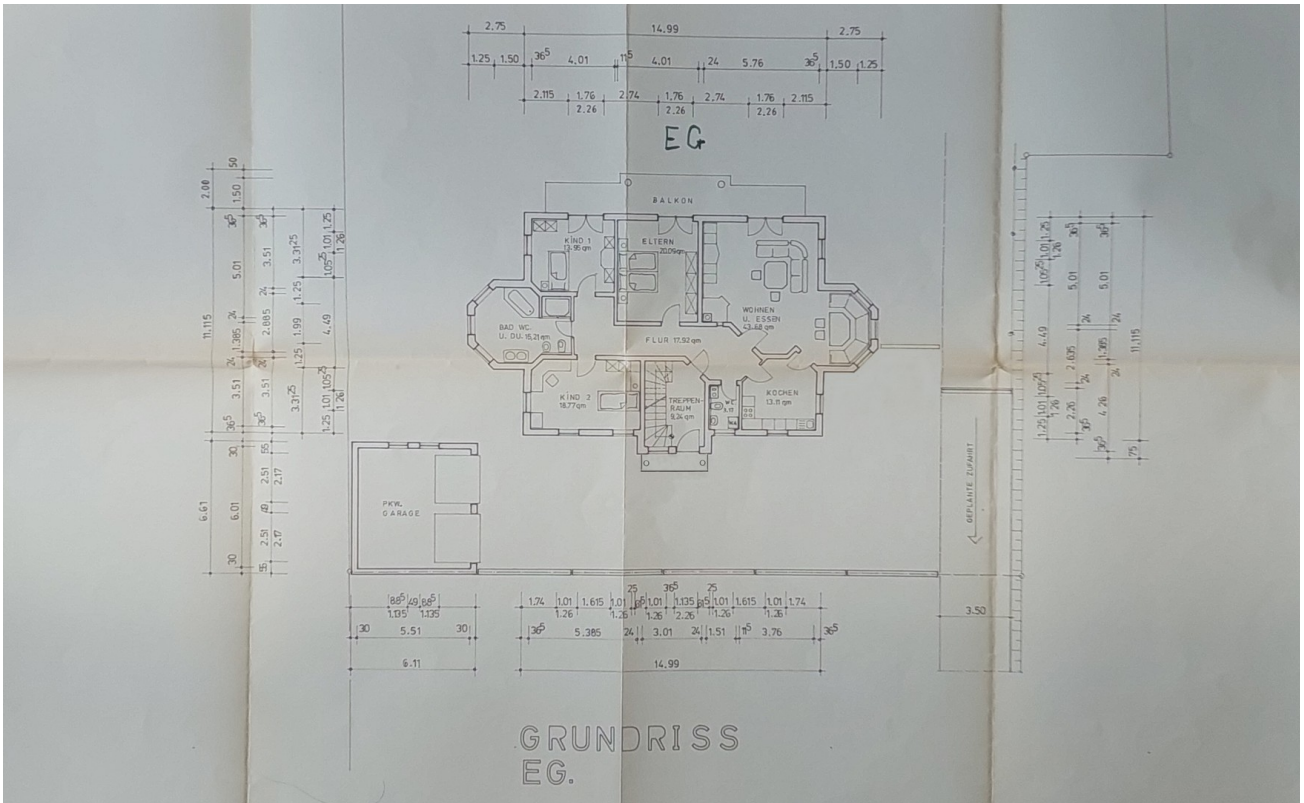
Terrasse ,UG

Exposé - Galerie

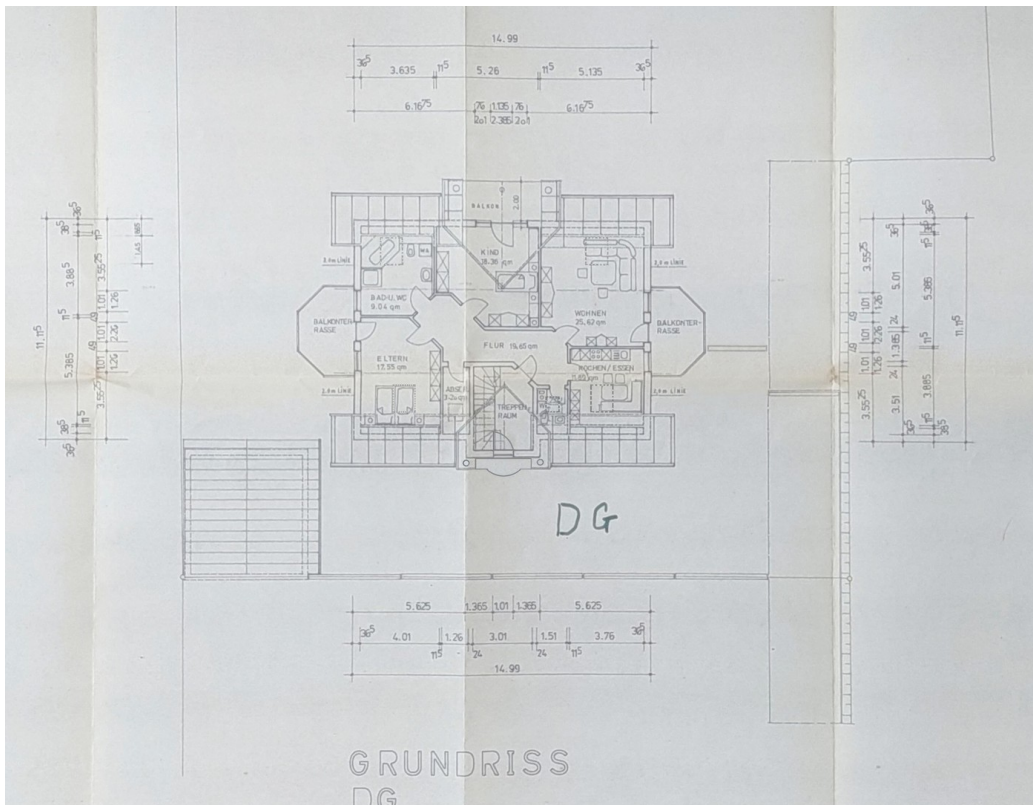


Terrasse, UG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

