

# Exposé

## Einfamilienhaus in Zeitlarn

### Provisionsfrei! Familientraum - Großzügiges Einfamilienhaus auf Erbpachtgrundstück



Objekt-Nr. OM-304392

### Einfamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Doris Pittlinger

Schwandorfer Straße 17  
93197 Zeitlarn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	858,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	236,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von 236 qm. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche und einem geräumigen Wohnzimmer zwei weitere Zimmer, die als Ess- oder Arbeitszimmer aber auch als Schlafzimmer genutzt werden können. Außerdem ist ein Gäste WC vorhanden.

Im ersten Obergeschoss gibt es vier vollwertige Schlafzimmer sowie ein kleineres Zimmer mit knapp 10 qm. Außerdem ist hier das angenehm große Badezimmer mit Tageslicht untergebracht.

Das Dachgeschoß bietet eine weitere Ausbaureserve für rund 80 qm Wohnfläche. Im Untergeschoss befinden sich ein ausgebauter Hobbyraum mit 29 qm sowie Hauswirtschafts- und Technikflächen.

Das Haus besticht mit seinem großzügigen Garten und einer Terrasse mit Süd/Westausrichtung. In der Doppelgarage finden zwei Autos Platz, außerdem können in der Zufahrt ebenfalls bis zu zwei Fahrzeuge geparkt werden.

Die jährliche Erbpacht beläuft sich aktuell auf € 171,53. Der Vertrag hat derzeit eine Restlaufzeit von 34 Jahren bis zum 01. Oktober 2058. Die Verlängerung des Erbbaurechts um bis zu 99 Jahre ist nach ebenso wie vor Ablauf dieses Zeitraums möglich. Erbbaurechtsgeber ist das Bischöfliche Ordinariat Regensburg.

## Ausstattung

Das Haus ist vollständig geräumt und unrenoviert und lässt damit Raum für alle Gestaltungswünsche der neuen Eigentümer.

Aufgrund der Größe und Zimmeranzahl eignet es sich hervorragend für Familien oder mehrere Generationen.

Das solide, ehrliche Haus aus den 70er Jahren wurde aus hochwertigen Baustoffen errichtet. Die Wände bestehen aus Hochlochziegeln, die Decken aus Stahlbeton mit schwimmendem Estrich (auch im Dachgeschoss). Der Keller ist umlaufend abgedichtet und trocken.

Zentralheizung und Kamin wurden 2009 in Öl-Brennwerttechnik modernisiert. Nach GEG ist damit ein Weiterbetrieb bis 2044 uneingeschränkt möglich.

Das Haus befindet sich in einem unverbasteltem Originalzustand und hält keine unangenehmen Überraschungen für seinen neuen Besitzer bereit.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Objekt befindet sich in Zeitlarn, einem nördlich von Regensburg gelegenen Ort mit knapp 6000 Einwohnern. Die Innenstadt von Regensburg ist 6 km entfernt und kann mit dem Auto in 10 Minuten erreicht werden. Mehrere Buslinien verbinden Zeitlarn mit Regensburg, die Haltestellen sind fußläufig.

Kindergarten und Volksschule sind ebenso zu Fuß erreichbar wie Apotheke, Bank, Bäckerei und Supermärkte.

Die Gemeinde Zeitlarn ist als Stadtrandgemeinde der Weltkulturerbestadt Regensburg, am Fluß Regen gelegen, ein beliebtes Naherholungsgebiet und ideal für Wanderungen, Radtouren und Spaziergänge.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Badezimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Einbauschränk Flur EG



Esszimmer EG



# Exposé - Galerie



Hobbyraum UG mit Tageslicht



Öl Brennwertkessel

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Schlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus DG



Ausbaureserve DG

# Exposé - Galerie



Garage mit Zugang zum Garten

# Exposé - Grundrisse

