

Exposé

Mehrfamilienhaus in Zenting

Attraktiv, Autark, Ruhig ... Leben und Arbeiten unter einem Dach



Objekt-Nr. **OM-308821**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
René Mähner

94579 Zenting
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.260,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	20,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnhaus, Fertigstellung des Hauses 2020, ca. 105 qm Wohnfläche + ca. 40 qm Hobbybereich (Tageslicht), aufgeteilt in 2

Wohneinheiten.

Das Haus steht auf einem nach Südwest ausgerichteten, ca. 1.300 qm großen Hanggrundstück, im Außenbereich mit nur 2 Nachbarn. Mit wunderbarer Aussicht in die Hügellandschaft des Bayerischen Waldes. Der Naherholungssee Ebenreuth ist fußläufig erreichbar.

Wohnung 1 befindet sich im 1. OG (durch die Hanglage ebenerdiger Eingang).

Wohnfläche ca. 50 qm, aufgeteilt in einen großzügigen Küchen-, Ess- und Wohnbereich. Weiterhin gibt es ein Bad mit Wanne, sowie ein Schlafzimmer, Flur und kleinem Hauswirtschaftsraum. Die Wohnung wird komplett mit Fußbodenheizung beheizt. Im Badezimmer ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper verbaut. Die Wohnung ist barrierefrei und verfügt über Schiebetüren zum Schlafzimmer und Bad, aktuell ist die Wohnung fest vermietet und sichert damit eine zuverlässige Einnahme. Das Haus kann bei Übergabe aber auch unvermietet übernommen werden.

Die 2. Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 55 qm, die über das EG betreten wird. Die Wohnung ist durch eine Treppe zum OG verbunden. Im EG befindet sich der Wohn-, Küchen- und Essbereich. Im OG gibt es ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer und ein Bad mit XXL Dusche. Auch diese Wohnung ist komplett mit Fußbodenheizung ausgestattet. Diese Wohnung wird aktuell als Ferienwohnung vermietet. In beiden Wohnungen wurden hochwertige Vinyl- und Fliesenböden verbaut.

Der Hobbybereich (mit eigenem Eingang) im EG besteht aus 2 großzügigen Räumen, komplett gefliest mit

Waschbecken und Waschmaschinenanschluß. Weiter befindet sich im EG der Heizungsraum.

Der Energieträger dieses Hauses, ist eine moderne, CO₂ – arme Pelletheizung, die zusätzlich durch eine große Solar – und 13,86 KWp PV Anlage, inkl. 10 KW BYD Speicher unterstützt wird. Die PV Anlage wurde im Mai 2022 neu errichtet.

Zur Wohnung 1 gehört eine Terrasse mit Südwestausrichtung.

Zu Wohnung 2 gehört ein kleiner Garten, ebenfalls mit Südwestausrichtung, eine neue, elektrische

Markise ist inclusive. Das Grundstück, ca. 1300 qm, lädt zum Entspannen und verweilen ein.

Jede Wohnung hat einen PKW Stellplatz. Insgesamt stehen 3 Stellplätze zur Verfügung.

Die Wohnungen können durch einen Durchbruch der Wand zu einer Wohneinheit

verbunden werden. Reiner Privatverkauf!

Ausstattung

Weitere Ausstattungsmerkmale können gern in einem persönlichen Gespräch besprochen werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Gemeindegebiet liegt in der Region Sonnenwald, zu Füßen des Brotjacklriegel (1011 m). Neben dem malerisch in einer Talmulde liegenden Hauptort Zenting bilden 27 weitere Ortsteile das Gemeindegebiet. Zenting ist heute wegen der günstigen Verkehrsanbindung an die A3 ein wichtiger Standort klein- und mittelständischer Unternehmen. Ein ortsnahes Gewerbegebiet bietet Raum für die Ansiedlung weiterer Betriebe. Die Gemeinde prägt ein reges kulturelles und gesellschaftliches Leben, in dem sich die Bevölkerung in ca. 29 Vereinen einbringt. Zu den sportlichen Mittelpunkten gehört eine Mehrzweckhalle, in der zusätzlich eine Schießanlage und eine Kegelbahn untergebracht sind. Die Außenanlagen beinhalten Fußball- und Tennisplätze sowie Asphaltbahnen.

Der Tourismus spielt seit vielen Jahren eine bedeutende Rolle in der Gemeinde. Ein bestens ausgeschildertes Wanderwegenetz erschließt die ursprüngliche, intakte Natur. Durch den Europäischen Fernwanderweg E 8 und den Goldsteig ist die Gemeinde an das Fernwanderwegenetz angeschlossen. Den Höhenunterschied im Gemeindebereich von über 570 m (372-943 m) nutzen gerne auch Mountainbiker, die auf ca. 13 verschiedenen Touren den Sonnenwald „erfahren“ können. Beliebte Ausflugsziele sind das Bergdorf Daxstein am Brotjacklriegel mit herrlichem Fernblick und einem privaten Heimatmuseum sowie der Ort Ranfels mit seiner Burg- und Kirchenanlage aus dem 12. Jahrhundert. Die Gemeinde Zenting bietet durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu jeder Jahreszeit einen hohen Erholungswert; eine anspruchsvolle Gastronomie und 260 Gästebetten sorgen für das Wohlbefinden der Gäste.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Blick zum Haus aus dem Garten

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Wohnbereich Wohnung 1

Exposé - Galerie



Essbereich Wohnung 1



Küche Wohnung 1

Exposé - Galerie



Schlafen Wohnung 1



Bad Wohnung 1

Exposé - Galerie



Flur Wohnung 1



Bad mit XXL Dusche Wohnung 2

Exposé - Galerie



Küche Wohnung 2



Flur Wohnung 2

Exposé - Galerie



Schlafen Wohnung 2



Garten Wohnung 2

Exposé - Galerie



Wohnen Wohnung 2



Wohnen Wohnung 2

Exposé - Galerie



Hargassner Holzpellettheizung



BYD 10 KW Speicher

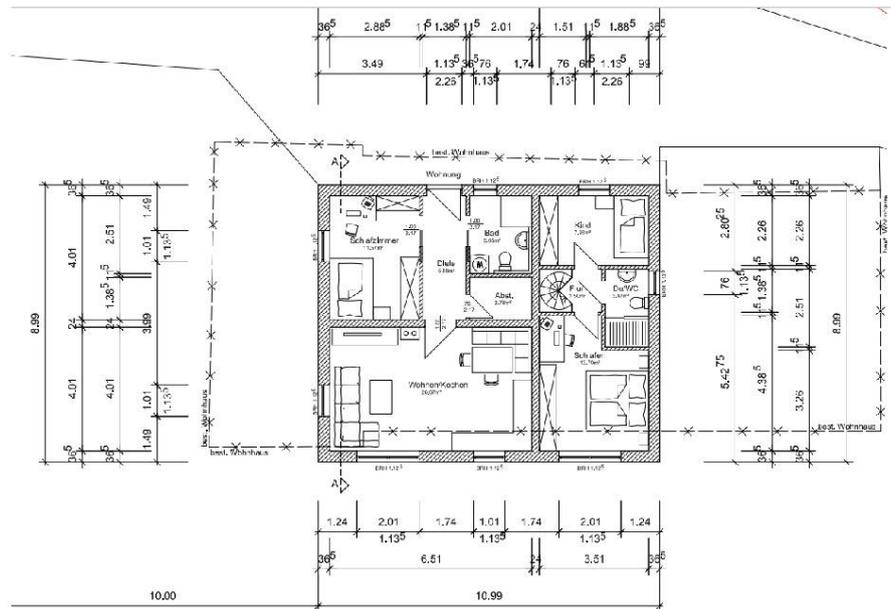
Exposé - Galerie



Sungrow Wechselrichter

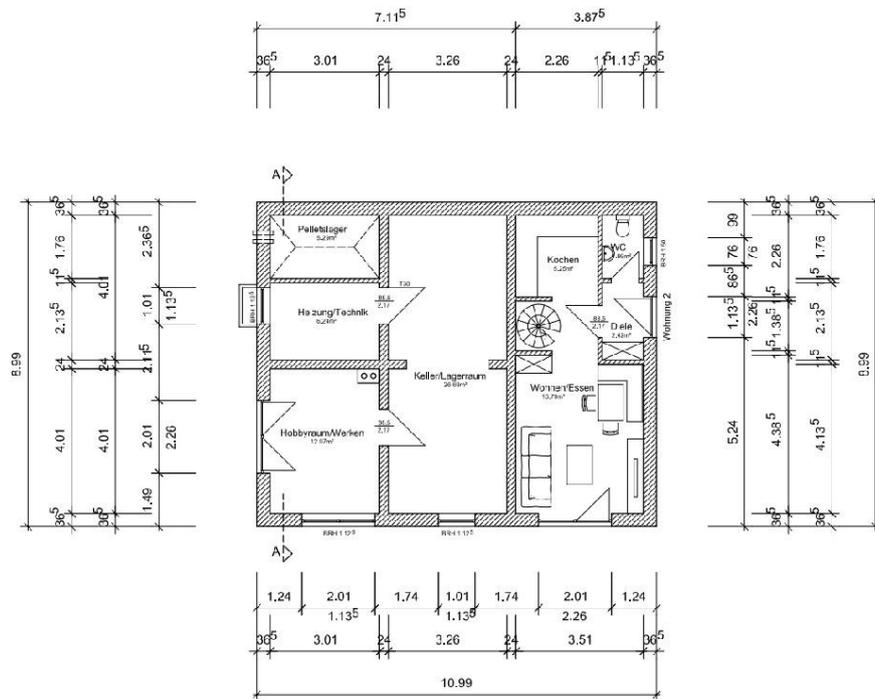
Exposé - Grundrisse

Grundriss 1. OG



Exposé - Grundrisse

Grundriss Keller und UG – Ursprung der Wohnung



Exposé - Grundrisse

Tatsächlich umgesetzt

