

Exposé

Einfamilienhaus in Neumarkt-St. Veit

Attraktives Ein-/ Zweifamilienhaus 6 Zimmern in Neumarkt-Sankt Veit Privatverkauf!



Objekt-Nr. OM-312058

Einfamilienhaus

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:
Denis Kruse

84494 Neumarkt-St. Veit
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	665,00 m ²	Badezimmer	2
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	131,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Generationen-Haus wurde im Jahr 2000 aus einem Bungalow mit Baujahr ca. 1965 um ein Vollgeschoss aufgestockt. So entstanden zwei separate Wohnungen, die sich geringfügig unterscheiden.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigen Zimmern, Bad mit Badewanne und WC, ca. 11m² Küche, großer Eingangsbereich und Zugang auf die Terrasse. In der Küche gibt es ein altes Holzbrandherd, angeschlossen am Kaminrohr und noch voll intakt. Das Herd kann man zum Kochen oder auch als zusätzliche Wärmequelle benutzen. Im Wohnzimmer ist eine moderne sparsame lokale Luftwärmepumpe installiert. Die Luftwärmepumpe ist sehr praktisch für die kalte sowie für die warme Monate. Alle Zimmer im Erdgeschoss verfügen über Heizkörper, die an zentrale Heizungsanlage angeschlossen sind.

Im Obergeschoss ist eine 4-Zimmer-Wohnung mit einem sonnigen Balkon, Badezimmer ausgestattet mit Badewanne, Duschkabine und WC. Wobei ein Zimmer (ca. 11m²) als zweite Küche benutzt werden kann. Alle Anschlüsse sind vorhanden. Obergeschoss ist komplett mit Fußbodenheizung mit einer modernen Steuerung ausgestattet.

Zum Dachgeschoss gelangt man von Obergeschoss über eine ausziehbare Treppe. Das Dachgeschoss ist mit zwei Fenster durchleuchtet und verfügt reichlich am Stauraum.

Beide Wohnungen können auch separat von einander für zwei Familien benutzt werden. Falls nötig, gibt es auch ein separater Eingang.

Das Haus ist rundum mit einem Vollwärmeschutz gedämmt und alle Fenster wurden erneuert.

Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller befindet sich ein Heizungs-/Wächerraum, zwei separate große Zimmern, ein WC-Raum und ein Raum mit Garagentor und einem Fenster, das als Werkstatt oder eine zusätzliche Garage für Motorräder, Mofas oder Fahrräder benutzt werden kann.

Das Grundstück ist optimal ausgenutzt jedoch hätte sogar noch Potential für eine Bauliche Erweiterung.

Weitere Angaben:

Separate WCs: 3

Garage: 1

Stellplatz, nicht überdacht (vor der Garage): 1

Stellplatz, überdacht (Carport): 1

Grundstücksfläche: ca. 665 m²

Energie

Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 290,6 kWh(m²*a)

Energieeffizienzklasse: H

Ausstellungsdatum: 20.03.2024

Gültig bis: 2034-03-20

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Öl

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Lagebeschreibung

Neumarkt-Sankt Veit liegt auf ca. 450 m Höhe im Norden des Landkreises Mühldorf a. Inn. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 6.000. Durch Neumarkt fließt die Rott; der Ort bezeichnet sich daher auch als Eingangstor zum Rottal. Die Anschlussstelle Mühldorf-Nord der Autobahn A94 in Fahrtrichtungen München und Passau liegt ca. 11 Fahrminuten entfernt. Die Stadtplätze Neumarkt Sankt Veit und Mühldorf trennen ca. 17 km. Neumarkt-Sankt Veit präsentiert sich heute als attraktive Wohnstadt. Der Ort verfügt über Ärzte und Apotheken, Grund- und Hauptschule und Kindergärten sowie diverse Lebensmittelläden, Getränkemarkt, Drogerie, etc.. Eine Reihe von historisch bedeutsamen Gebäuden wurde originalgetreu restauriert. Neben Angeboten und Einrichtungen für eine Vielzahl von Sportarten wurde anstelle des schon vorher bestehenden Freibades ein komplett neues Erlebnisbad errichtet. Der Herzogliche Kasten bietet während des ganzen Jahres zahlreiche Ausstellungen und Kulturveranstaltungen sowie eine modern ausgestattete Bücherei. Gut beschilderte Rad- und Wanderwege ermöglichen ausgedehnte Ausflüge in die landschaftlich wunderschöne Umgebung. Zahlreiche Vereine und Verbände bieten für alle Interessierten eine große Anzahl von Aktivitäten. Das ehemalige Pflegschloss Adlstein wurde vollständig restauriert und ist seit 2001 Rathaus und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt-Sankt Veit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	290,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



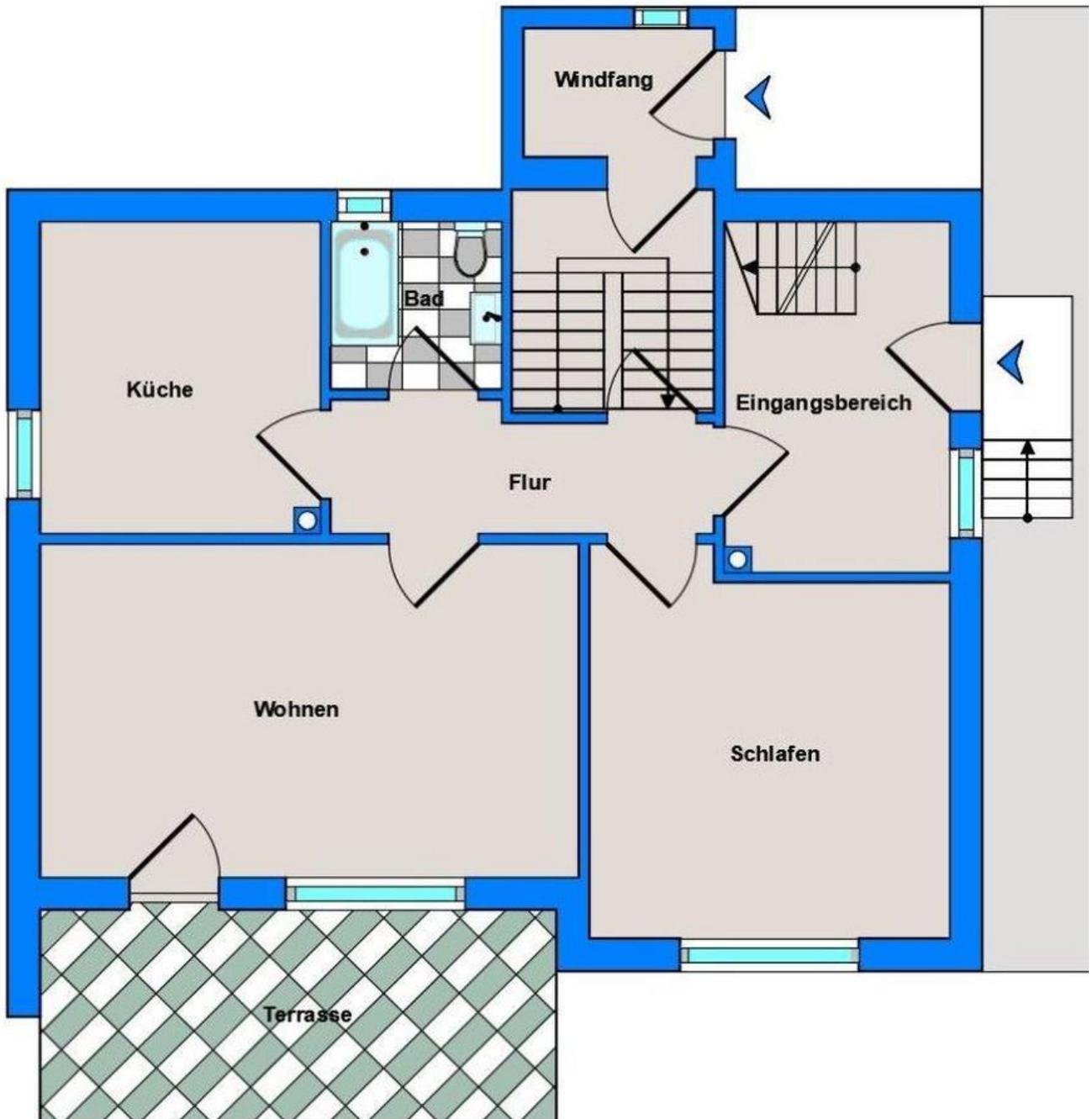
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

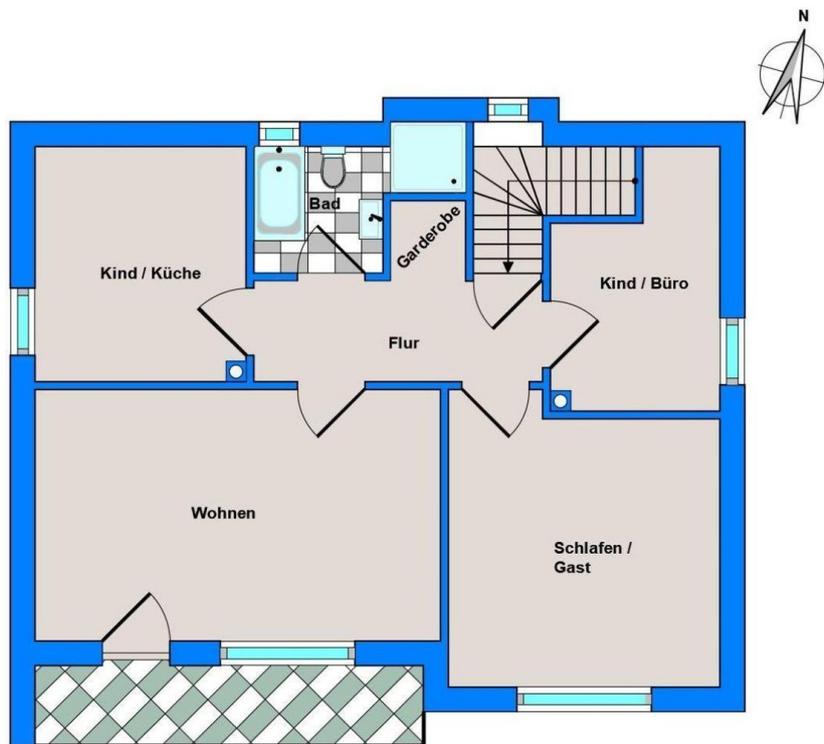


Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss
(nicht maßstabgerecht und ohne Gewähr.)

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss
(nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr.)