

Exposé

Zweifamilienhaus in Eschenbach

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und viel Potential!



Objekt-Nr. **OM-312575**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **238.000 €**

Ansprechpartner:
Ulrike Lippert
Mobil: 0177 5823122

92676 Eschenbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.028,00 m ²	Schlafzimmer	7
Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	3
Wohnfläche	210,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	30,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt liegt am Hang und hat 2 Wohnungen mit jeweils ca. 80 qm und eine Einliegerwohnung mit ca. 50 qm.

Die Wohnungen haben jeweils 3 Schlafräume, ein Wohnzimmer mit Südbalkon, eine Küche mit offenem Essbereich, Speisekammer, ein Bad mit Wanne und Toilette sowie eine Gäste-Toilette.

Die Wohnung im 1.OG ist mit einer Einbauküche ausgestattet (ohne Kühlschrank, Geschirrspüler defekt).

Die auf den Bildern ersichtlichen Möbeln können natürlich noch entfernt werden - oder auch bleiben!

Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.

Besonders hervorzuheben sind die 3 Garagen, ein Carport für zwei KFZ und Motorrad sowie Fahrräder und noch 3 Stellplätze im Freien

Ausstattung

Das Haus ist grundsätzlich solide gebaut, die Heizung ist ca. 28 Jahre alt.

Holzfenster mit Doppelglas - die Fenster im Treppenhaus (Westseite) sind bereits gegen Kunststofffenster mit Isolierglas vor ca. 9 Jahren ausgetauscht.

Das Dach wurde vor 9 Jahren erneuert und das Carport vor neun Jahren neu gebaut.

Besonders zu erwähnen ist, dass das Dachgeschoss ausbaufähig ist!

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist gepflegt und könnte nach kleinen Schönheitsreparaturen bezogen werden. Dadurch kann man bereits im Haus wohnen während man die anderen Wohnungen renoviert/saniert. Somit ist das Objekt absolut geeignet für handwerklich geschickte Familien, die eine Wohnung beziehen und die anderen so nach und nach renovieren/sanieren. Dadurch hat man nicht den Druck und die Doppelbelastung. Die anderen Wohnungen kann man dann in Ruhe renovieren/sanieren und in Anschluss daran vermieten, um sich die Finanzierung zu erleichtern oder man kann aber auch die eigene Familie im ganzen Haus unterbringen.

Absolut geeignet für ein Mehrgenerationenhaus - auch wohnen und arbeiten ist denkbar - also ein Haus mit sehr viel Potential!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Schöne Lage am Hang - die Zufahrt ist etwas steil - ist allerdings kein großes Problem, da unsere Winter sehr mild sind und eigentlich nur Glatteis Probleme macht.

Alle Schulen und der Kindergarten sind in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten im Ort - ca. 1 km - Supermärkte sind am Rußweiher ca. 2km entfernt!

Der Rußweiher und die unmittelbare Umgebung sind ein herrliches Naherholungsgebiet für die ganze Familie!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	311,15 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Auffahrt

Exposé - Galerie



Ostansicht



Carport

Exposé - Galerie



Garagen



Wohnzimmer Whg 1.OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Whg 1.OG



Küche mit Essbereich Whg 1.OG

Exposé - Galerie



Bad Whg 1.OG



Flur Whg 1.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Whg 1.OG



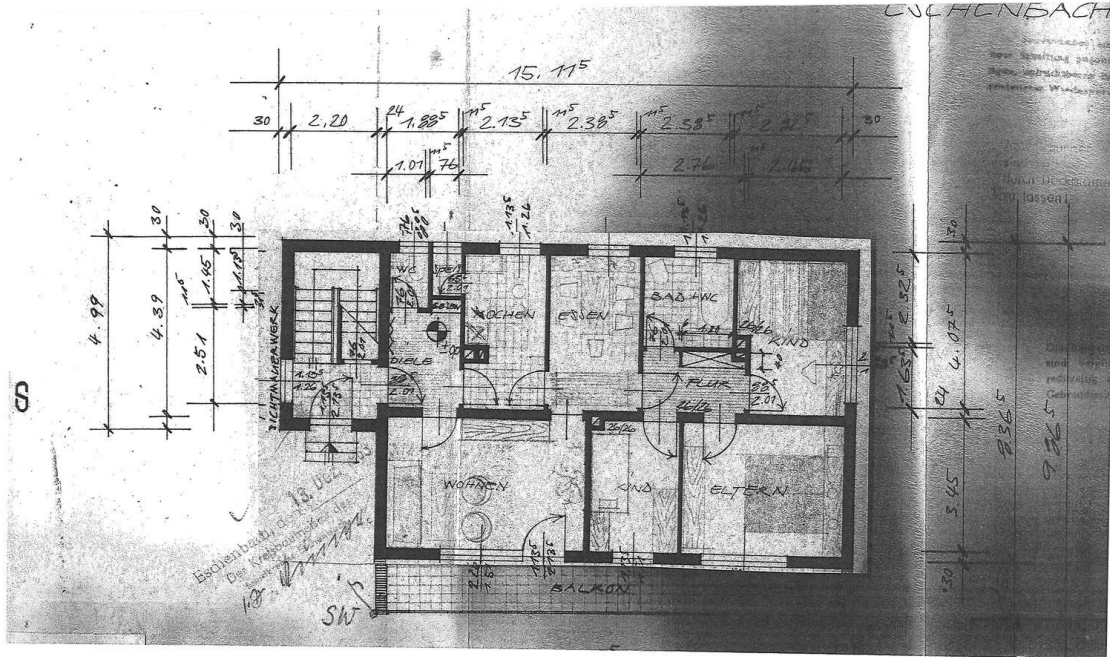
Treppenhaus

Exposé - Galerie

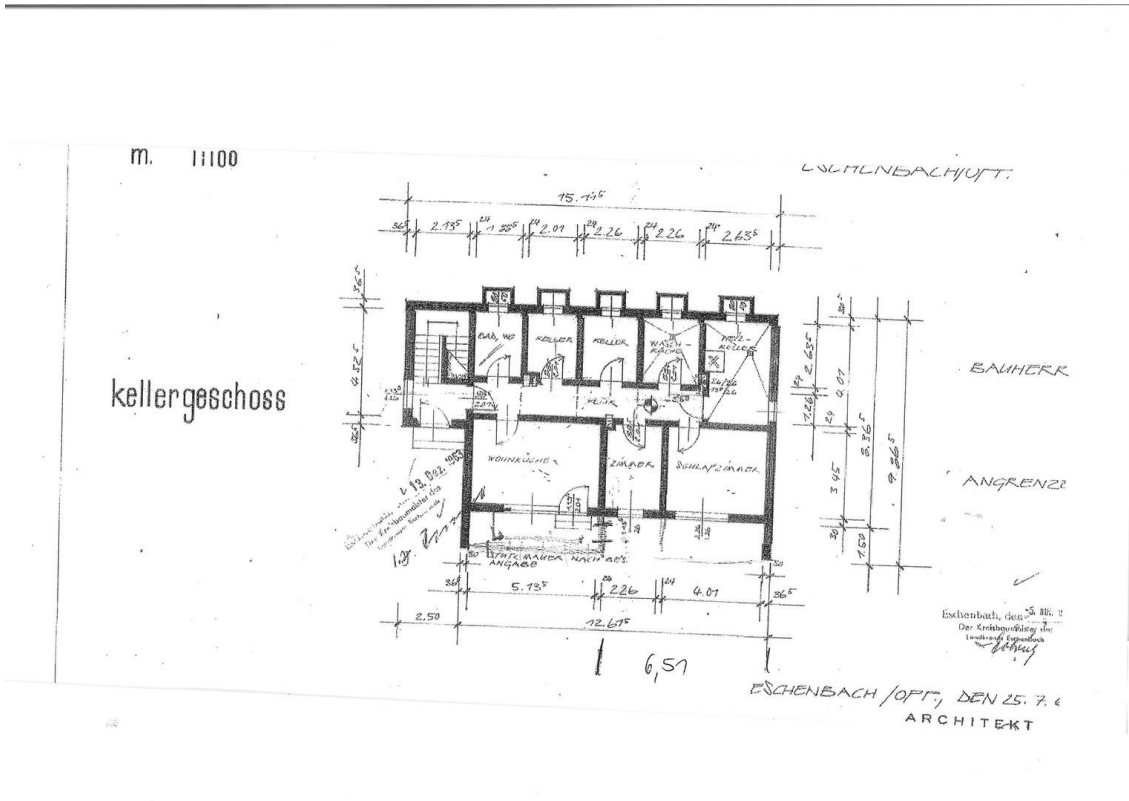


Speicher

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. und 2. OG



Grundriss Keller - Souterrain