

Exposé

Einfamilienhaus in Train

Schönes Wohnhaus - teilmöbliert - ohne Makler



Objekt-Nr. **OM-318294**

Einfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

93358 Train
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	800,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	250,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wurde von unserer Familie Anfang der 80er Jahre im Rohbau übernommen, umgeplant und daraufhin fertiggestellt.

Es wurde auf höchste Baustoffqualität geachtet um das Wohnklima so gesund wie möglich zu gestalten.

Die tolle Raumaufteilung bietet vom ausgebauten Keller bis hin zum Obergeschoss reichlich Platz für Hobbies, Familie und zugleich genügend Rückzugsmöglichkeiten bzw. Ruhezonen.

Das Haus hat Fußbodenheizung und Radiatoren. Beide Kreise kann man separat voneinander und je Raum steuern.

Das Haus wird aktuell über eine Ölheizung von BUDERUS beheizt. Im Keller und im Erdgeschoss befindet sich jeweils ein Schwedenofen.

Es wurde im Haus vor kurzem ein Gasanschluss nachgerüstet, der künftig auch für den Wasserstofftransport geeignet sein soll.

Weiters bietet das Haus eine ca 3kW große PV-Anlage, welche den Strombedarf bisher einwandfrei abdecken konnte und ist bereits mittels LWL ans Glasfaserleitungsnetz für schnellstes Internet angeschlossen.

Auf der Liegenschaft befindet sich am Ende der Auffahrt ein großes, nicht mit dem Wohnhaus verbundenes Garagengebäude mit Platz für 2 Autos.

Die Liegenschaft bietet neben einem sehr gut gestaltbaren Garten auch noch einen Geräteschuppen, ein Gewächshaus und eine Vogelvoliere, die aber einfach zurückgebaut bzw umfunktioniert werden kann, sofern diese nicht mehr gebraucht wird.

Wie auf den Fotos zu sehen ist, hat die Liegenschaft eine große Terrasse, die man jederzeit auch als Wintergarten ausbauen kann. Die Bodenplatte wurde dafür bereits beim Bau für diesen Zweck großzügig dimensioniert und vorgesehen.

Die Liegenschaft kann nahezu vollmöbliert übergeben. Somit ist das Gebäude sofort mit Schlüsselübergabe bewohnbar.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

Lage

Autobahnanbindung (4km)

Städte: Regensburg Zentrum (35 min), München Flughafen (40min), München Zentrum (50 min), Landshut Zentrum (35 min), Ingolstadt Zentrum (35 min), Kehlheim Zentrum (27min) sowie viele weitere beliebte Ziele in unter 1h Fahrzeit erreichbar.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,23 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



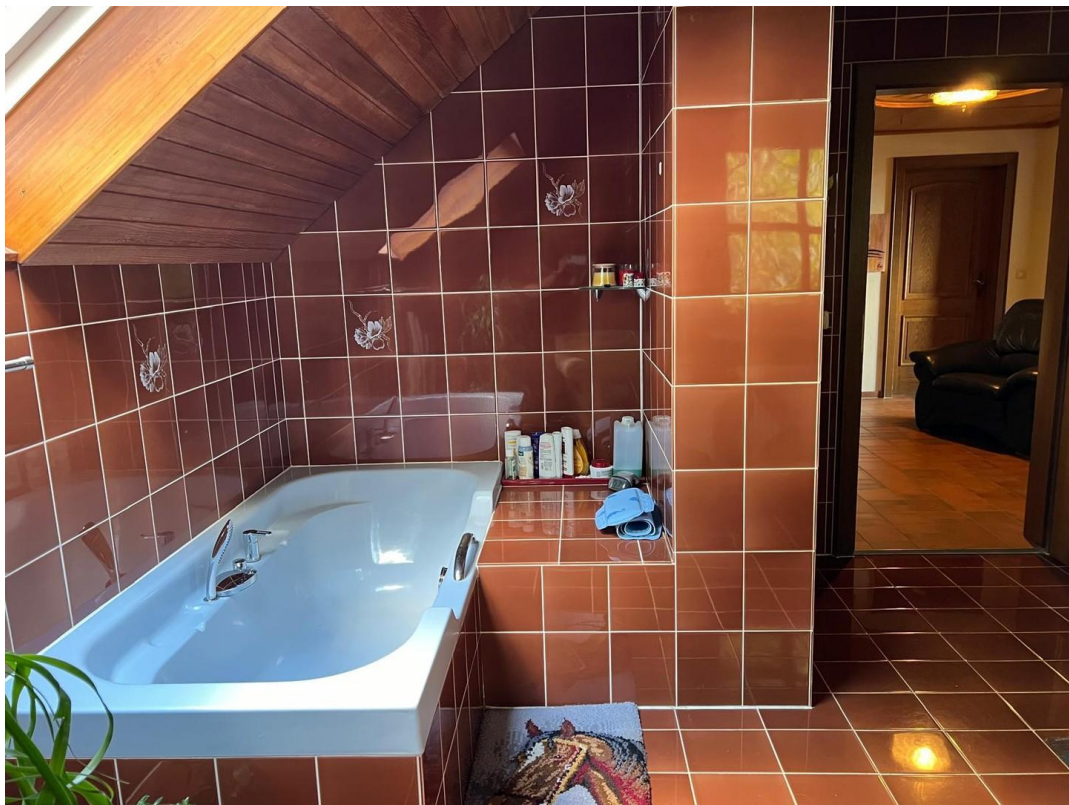
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



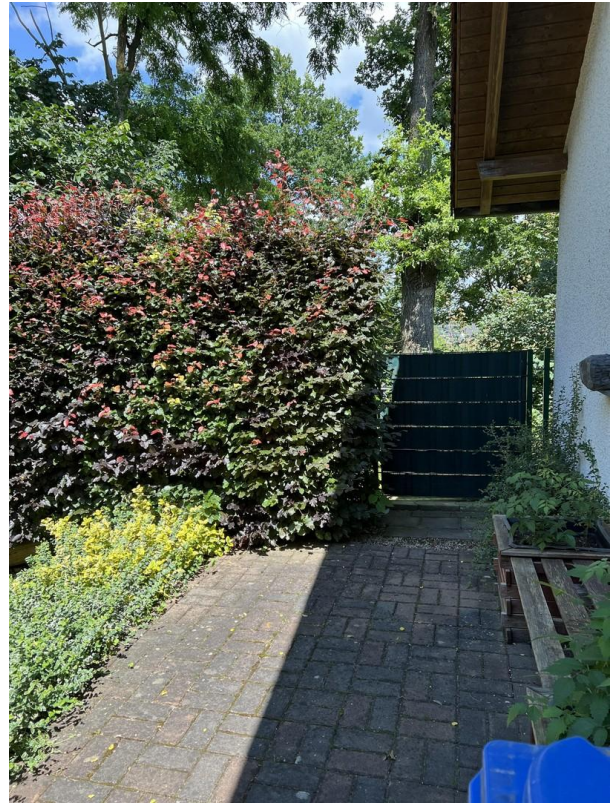
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

