

# Exposé

## Einfamilienhaus in Aufhausen

### Zeitloses Architektenhaus - Ihr neues Zuhause in Aufhausen



Objekt-Nr. **OM-320360**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **455.000 €**

93089 Aufhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	933,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Architektenhaus mit herrlichem Panoramablick. Dieses großzügige Anwesen aus dem Jahr 1977 beeindruckt durch seine ruhige Lage in Aufhausen, einem begehrten Wohnort im südlichen Landkreis Regensburg.

Die Städte Regensburg und Straubing sind jeweils nur ca. 25 km entfernt.

Mit einem unverbaubaren Blick zur Walhalla und in den Bayerischen Wald bietet das Haus Ruhe und Naturnähe, ohne auf Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, eine Grundschule und verschiedene Vereine befinden sich im Ort, sodass sich das Anwesen ideal für Familien und Ruhesuchende eignet.

## Ausstattung

Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup> mit insgesamt 5 gut geschnittenen Zimmern für maximale Flexibilität, sowie großzügiger Terrasse und Balkon

Nutzfläche: ca. 104 m<sup>2</sup>

Grundstück: 933 m<sup>2</sup> mit schönem Garten und fließendem Übergang ins Haus

Küche: Einbauküche mit Markenelektrogeräten

Bäder: 2 gepflegte Badezimmer und 2 separate Toiletten

Keller: voll unterkellert mit zusätzlichem Hobbyraum für Freizeit und Homeoffice, 1 Vorratsraum und 1 Heizraum

Garagen: 1 Einzel- und 1 Doppelgarage – Platz für insgesamt 3 Fahrzeuge, voll unterkellert mit Abstell- und Öltankraum

Energieausweis: vorhanden - gültig bis 06/2032

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorzustellen. Kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

E-Mail: [immo.aufhausen@gmx.de](mailto:immo.aufhausen@gmx.de)

## Lage

siehe Objektbeschreibung

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	215,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Garten-Terrasse/Balkon



Garten



Garagen und Einfahrt

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss-Diele/Windfang



Erdgeschoss-Treppe

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss-Wohnen



Erdgeschoss-Wohnen

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss-Essen/Wohnen



Erdgeschoss-Küche

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss-Küche



Erdgeschoss-WC

# Exposé - Galerie



Obergeschoss-Ankleide/Elternn



Obergeschoss-Diele

# Exposé - Galerie



Obergeschoss-Kind 1



Obergeschoss-Kind 2

# Exposé - Galerie



Obergeschoss-Bad



Obergeschoss-Bad

# Exposé - Galerie



Obergeschoss-WC



Obergeschoss-Balkon



Obergeschoss-Balkon

# Exposé - Galerie



Keller-Diele



Keller-Hobby/Homeoffice

# Exposé - Galerie



Keller-Dusche/Waschraum



Keller-Dusche/Waschraum



Keller-Vorrat

# Exposé - Galerie

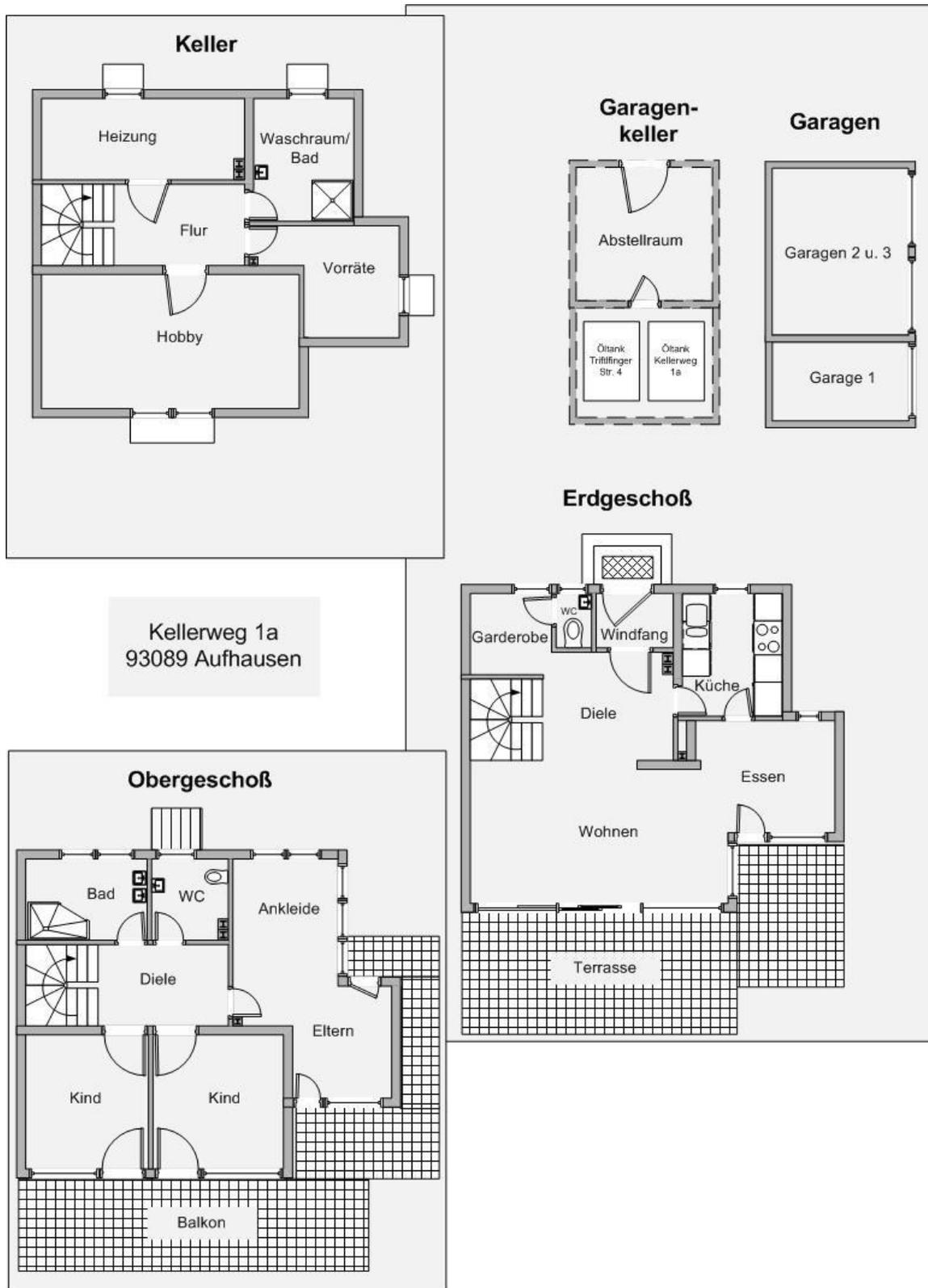


Ausblick zur Walhalla



Blick in den Bayerischen Wald

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Haus und Garagen