

# Exposé

## Einfamilienhaus in Mötzing

### Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten und großem Garten in ruhiger ländlicher Lage



Objekt-Nr. OM-324090

### Einfamilienhaus

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:  
Leyendecker

93099 Mötzing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	983,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses 2011 erbaute Einfamilienhaus bietet auf 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine hervorragende Mischung aus modernem Komfort und ländlicher Idylle. Das Haus verfügt über einen großzügigen Wohn-/Koch-/Essbereich, zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne Wintergarten, der einen herrlichen Blick auf den Garten gewährt und über die Küche zugänglich ist. Der Garten ist komplett angelegt und mit einem Bewässerungssystem ausgestattet – ideal für Gartenfreunde und Familien.

Neben dem Einfamilienhaus gibt es ein zusätzliches Nebengebäude, das derzeit renovierungsbedürftig ist und Platz für zahlreiche Möglichkeiten bietet. Im Garten gibt es ausreichend Stauraum durch eine modernisierte Scheune, die Platz für Gartenmöbel, Holz und Geräte bietet. Abgerundet wird das Angebot durch überdachte und abschließbare Stellmöglichkeiten für Fahrräder.

Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie der gemütliche Holzofen im Wohnbereich, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Für Käufer, die viel Platz im Freien schätzen, ist dies der ideale Ort: der Garten ist komplett umzäunt, sodass Kinder und Haustiere sicher spielen können.

Die ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage in Verbindung mit der großzügigen Grundstücksfläche macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel für Natur- und Gartenliebhaber!

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das idyllisch gelegene Einfamilienhaus befindet sich in 93099 Mötzing, in einer ruhigen ländlichen Umgebung, die gleichzeitig sehr gut an größere Städte angebunden ist. Mit dem Auto erreichen Sie in nur 20 Minuten Straubing und in 30 Minuten Regensburg – ideal für Pendler oder Wochenendausflüge. Der Bahnhof in Sünching liegt nur 1,7 km entfernt und ist bequem in 3 Minuten mit dem Auto oder in 6 Minuten mit dem Rad erreichbar.

In Sünching finden Sie alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: einen Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Bank sowie eine Grundschule und diverse medizinische Einrichtungen. Für den täglichen Bedarf bietet auch der fußläufig erreichbare Bioladen in Mötzing eine attraktive Option. Ein weiterer Pluspunkt: Der Wertstoffhof ist nur 70 Meter vom Grundstück entfernt – für eine bequeme Entsorgung.

Die ländliche Lage des Hauses garantiert Ruhe und Privatsphäre, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen schnell erreichbar sind. Die großzügige Grundstücksfläche und der wunderschön angelegte Garten bieten reichlich Raum für Outdoor-Aktivitäten, ein großzügiges Gartendesign und Privatsphäre. Familien, Gartenliebhaber und Hundebesitzer finden hier ideale Bedingungen.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Haus und Nebengebäude

# Exposé - Galerie



Küche (EG)



Ess-/Wohnbereich 1/2 (EG)

# Exposé - Galerie



Ess-/Wohnbereich 2/2 (EG)



Wohnbereich (EG)



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Ofen (Küche)



Gäste-WC (EG)

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1/3 (OG)



Badezimmer 2/3 (OG)

# Exposé - Galerie



Badezimmer 3/3 (OG)

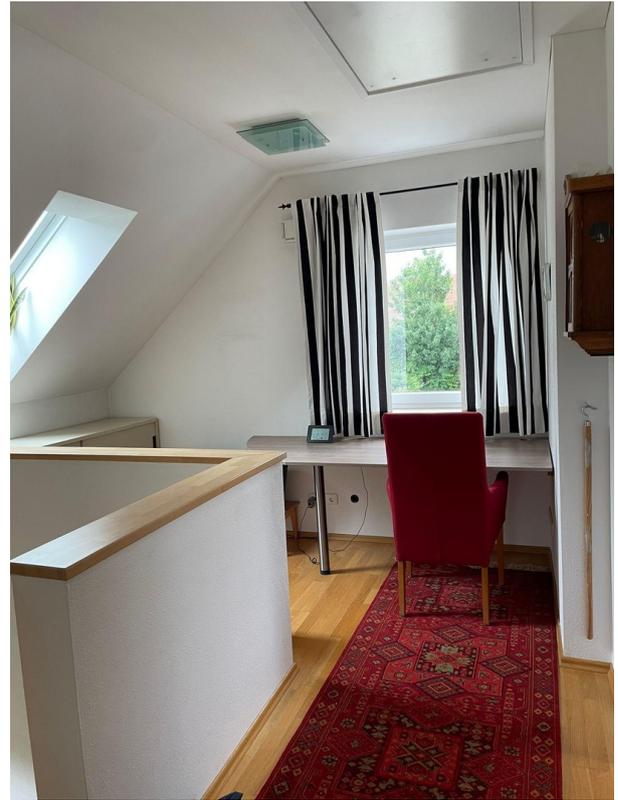


Schlafzimmer 1 (OG)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 (OG)



Flur/Bürobereich (OG)



modernisierte Scheune

# Exposé - Galerie



Blick von Terrasse auf Scheune



Nebengebäude EG



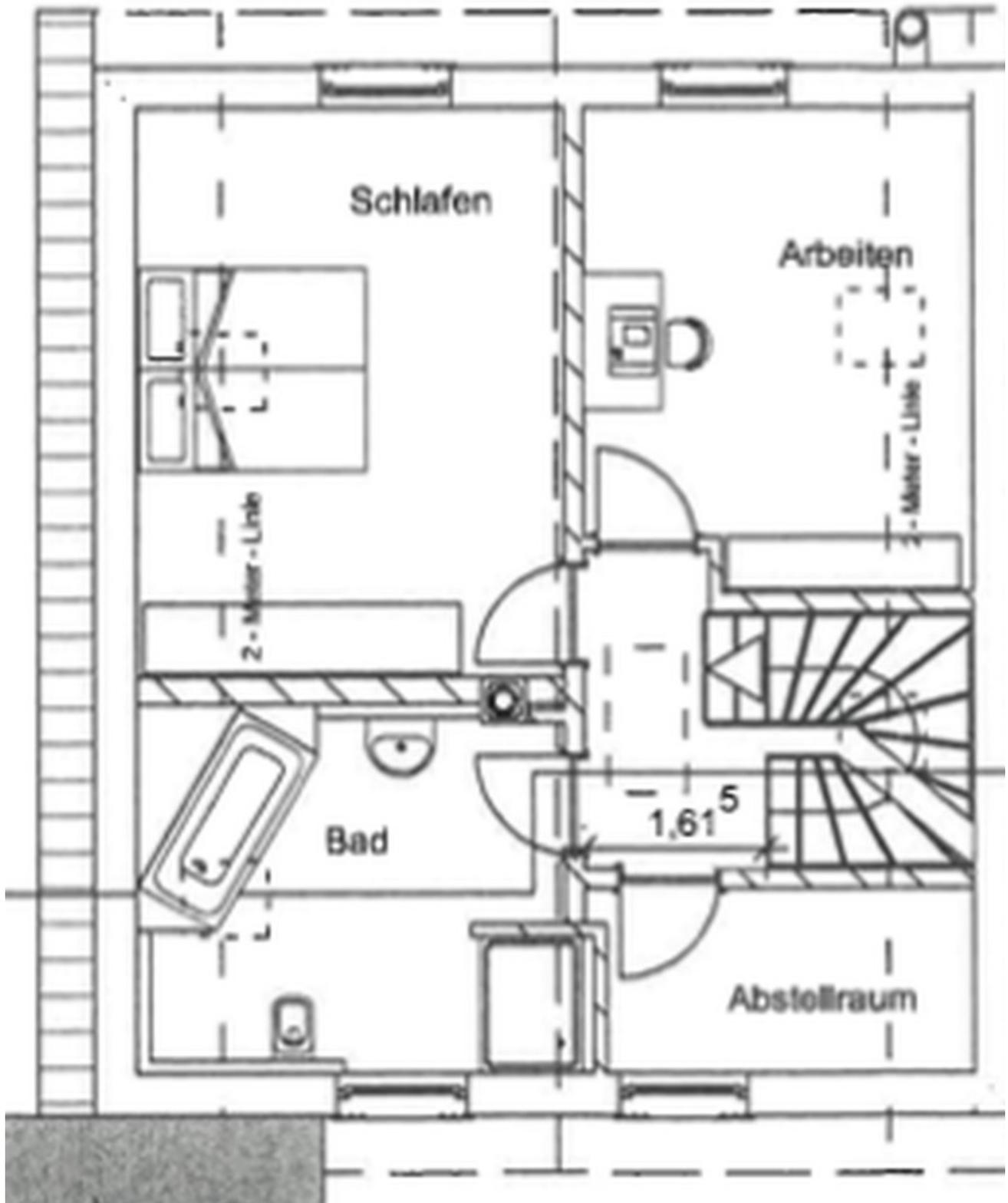
Nebengebäude EG

# Exposé - Galerie



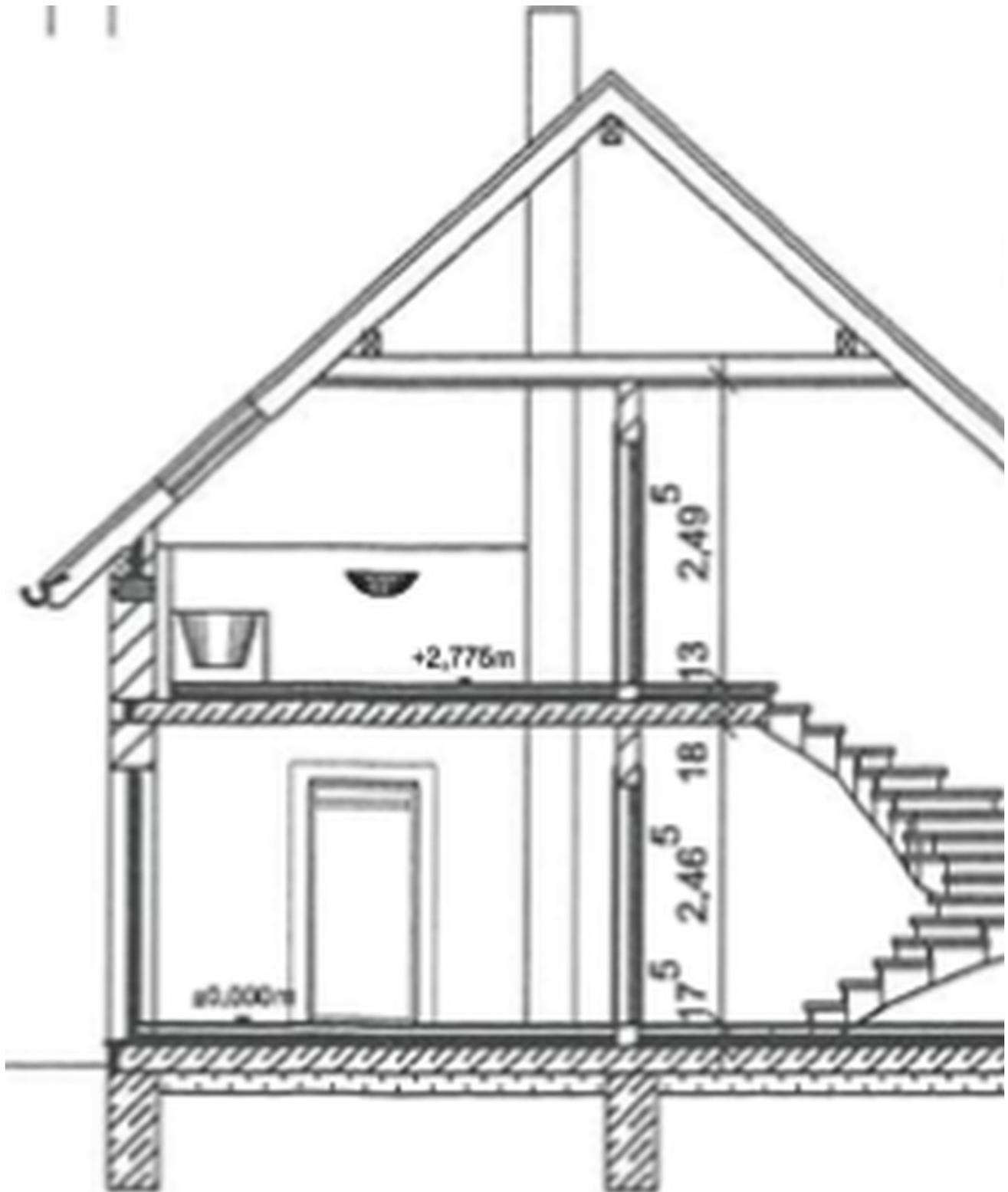
Nebengebäude OG

# Exposé - Grundrisse



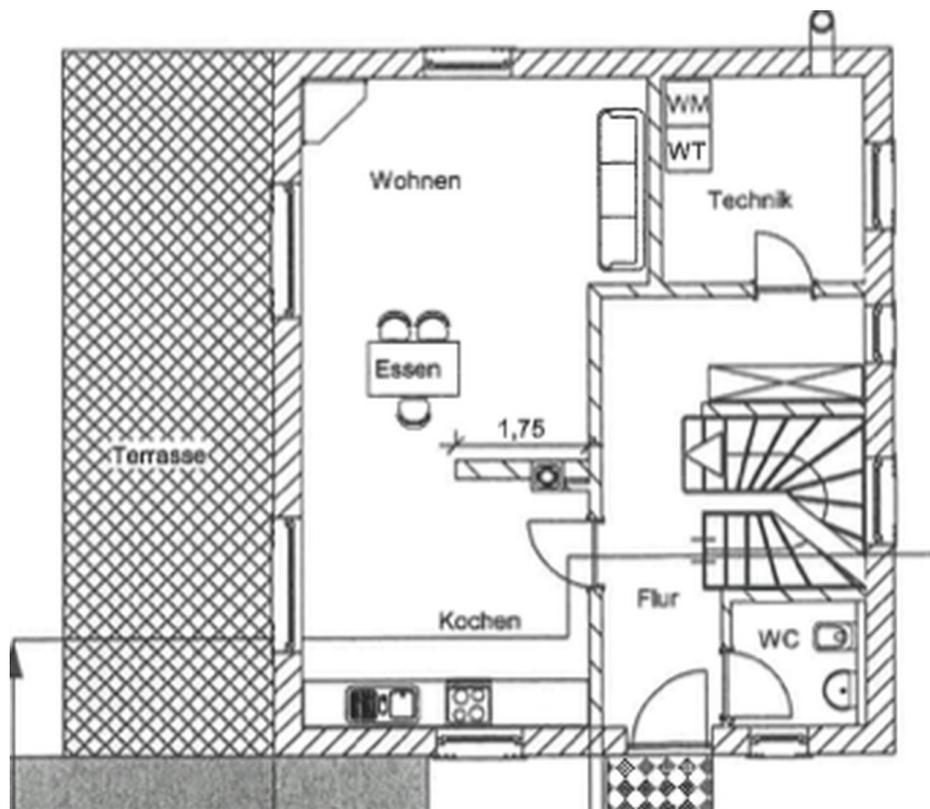
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Querschnitt

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss