

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Ihrlerstein

### Teilmodernisiertes, dreistöckiges Mehrfamilienhaus.



Objekt-Nr. **OM-324376**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:  
Lutz Schlegel

Blütenstraße, 5  
93346 Ihrlerstein  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1967                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 761,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | modernisiert      |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 7,00                  | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 245,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 3                 |
| Nutzfläche        | 386,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 3                 |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Mehrfamilienhaus mit Garten – ideal für Familien und Investoren

Dieses dreistöckige Mehrfamilienhaus überzeugt durch seinen besonderen Charme und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt sieben gut geschnittenen Zimmern und zwei modernisierten Badezimmern bietet es viel Raum für individuelle Wohnkonzepte. Die drei separat geplanten Wohnungen auf den Etagen eignen sich hervorragend für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung. Große, nach Süden ausgerichtete Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Der eingewachsene Garten ist ein echtes Highlight – ein perfekter Ort für Kinder, Freizeitaktivitäten oder einfach zum Entspannen im Grünen. Das 1967 erbaute Haus wird durch eine zuverlässige Zentralheizung beheizt und befindet sich in einem teilmodernisierten Zustand. Zudem stehen praktische Kellerräume zur Verfügung, die reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Eigenheim für die Familie oder als lukrative Kapitalanlage – dieses Haus erfüllt zahlreiche Ansprüche. Lassen Sie sich von der Kombination aus Wohnkomfort, Gartenidylle und Potenzial überzeugen!

## Ausstattung

relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus: keine

Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte): komplett

Heizung (Brenner, ggf. Kessel):keine

Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper: komplett

Fenster (Rahmen und Isolierverglasung):teilweise

Wärmedämmung: teilweise

Dach (Eindeckung und Wärmedämmung):teilweise

Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen):keine

Modernisierungsgrad: leicht modernisiert

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Makrolage {Punktesystem von -10 bis 10}

Lagescore für den Kreis Kelheim:7 (sehr gut)

Lagescore für das Bundesland Bayern: 6 (sehr gut)

Lagescore für Deutschland:4 (gut)

Mikrolage {Punktesystem von -10 bis 10}

Lagescore für die Objektlage: 7 (sehr gut)

Gebäudestandard

mehr als ein Bad in beiden Wohnungen: nein

separates Gäste-WC in beiden Wohnungen:nein

Sauna:nein

Leitungen überwiegend auf Putz:nein

Außenwände überwiegend gedämmt: nein

offener Kamin/ Kachelofen:nein

Heizung:Gebäude- od. Wohnung Zentralheizung

Dacheindeckung: Dachpfannen/-ziegel

Fenster: zweifach verglast

Resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5):mittel bis gehoben (3,0)

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in Ihrlerstein in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße 300m vom Dorfczentrum. In der Umgebung liegen die Orte Kelheim, Abensberg, Regensburg. Fußläufig vom Objekt entfernt erreichen Sie zwei Restaurants. Zu Geldautomaten/Bank, Doktor, Bäcker, Metzger, Schule sind es 300 m und bis zum Kindergarten, Ebenso zum Wald (Nordic Walking Routen), Sportplatz, Tennisplatz, Kirche etwa 1000 m. Etwas weiter entfernt gibt es zudem diverse Einkaufsmöglichkeiten. Einige Museen, ein Kino, eine gute medizinische Versorgung und verschiedene Erholungs- und Sportangebote , mehrere Discounter sowie ein Einkaufszentrum erreichen Sie schließlich ebenfalls im Umkreis von 10 km. Mit dem Fahrzeug sind sie im Kelheimer Krankenhaus 2,9 km in 6 min und im Kelheimer Zentrum 3,1 km in 7 min. Zum Regensburger Zentrum in 25 km benötigen sie circa 26 min. Auf einen erschlossenen Grundstück wird ein geplanter Supermarkt errichtet und 2025 erfolgt der Ausbau des Glasfaseranschluss des Objekt

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 219,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | G                             |

## Exposé - Galerie



Flur OG zum Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur OG aus der Küche



Bad OG 1

# Exposé - Galerie



Bad OG 2



Bad OG 3

# Exposé - Galerie



Bad OG 4



Wohnzimmer OG 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG 2



Wohnzimmer OG 3



# Exposé - Galerie



Küche OG 1



Küche OG 2

# Exposé - Galerie



Küche OG 3



Schlafzimmer OG 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG 2



Schlafzimmer OG 3

# Exposé - Galerie



Eingang EG zum Flur



Flur EG Eingang zur Küche

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG zum Treppenhaus



Wohnzimmer EG 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG 2



Wohnzimmer EG 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG 1



Schlafzimmer EG 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG 3



Schlafzimmer EG Terrasse



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG 1



Kinderzimmer EG 2

# Exposé - Galerie



Küche EG 1



Küche EG 2

# Exposé - Galerie



Küche EG 3



Bad EG 2

# Exposé - Galerie



Bad EG 3



Küche EG 1

# Exposé - Galerie



Küche EG 2



Terrasse EG

# Exposé - Galerie



Terrasse EG 2



Wohnzimmer Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten 1

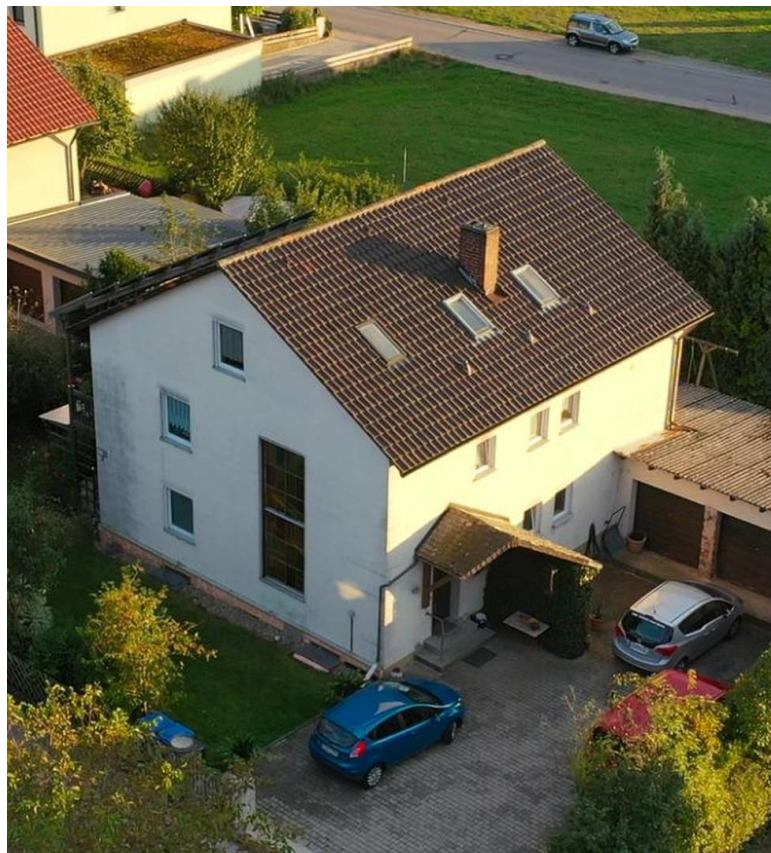


Garten 2

# Exposé - Galerie



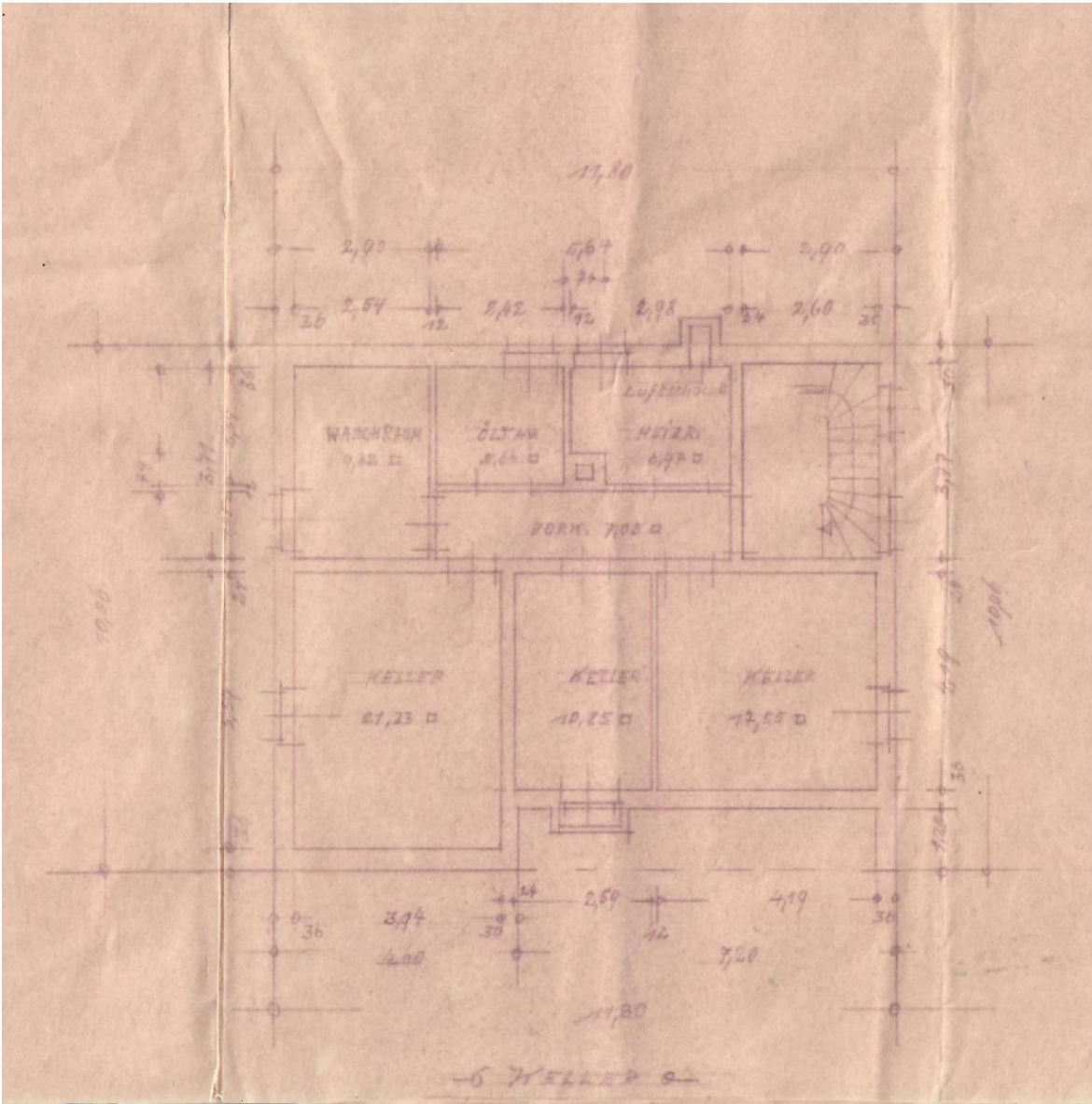
Wendeltreppe Balkon



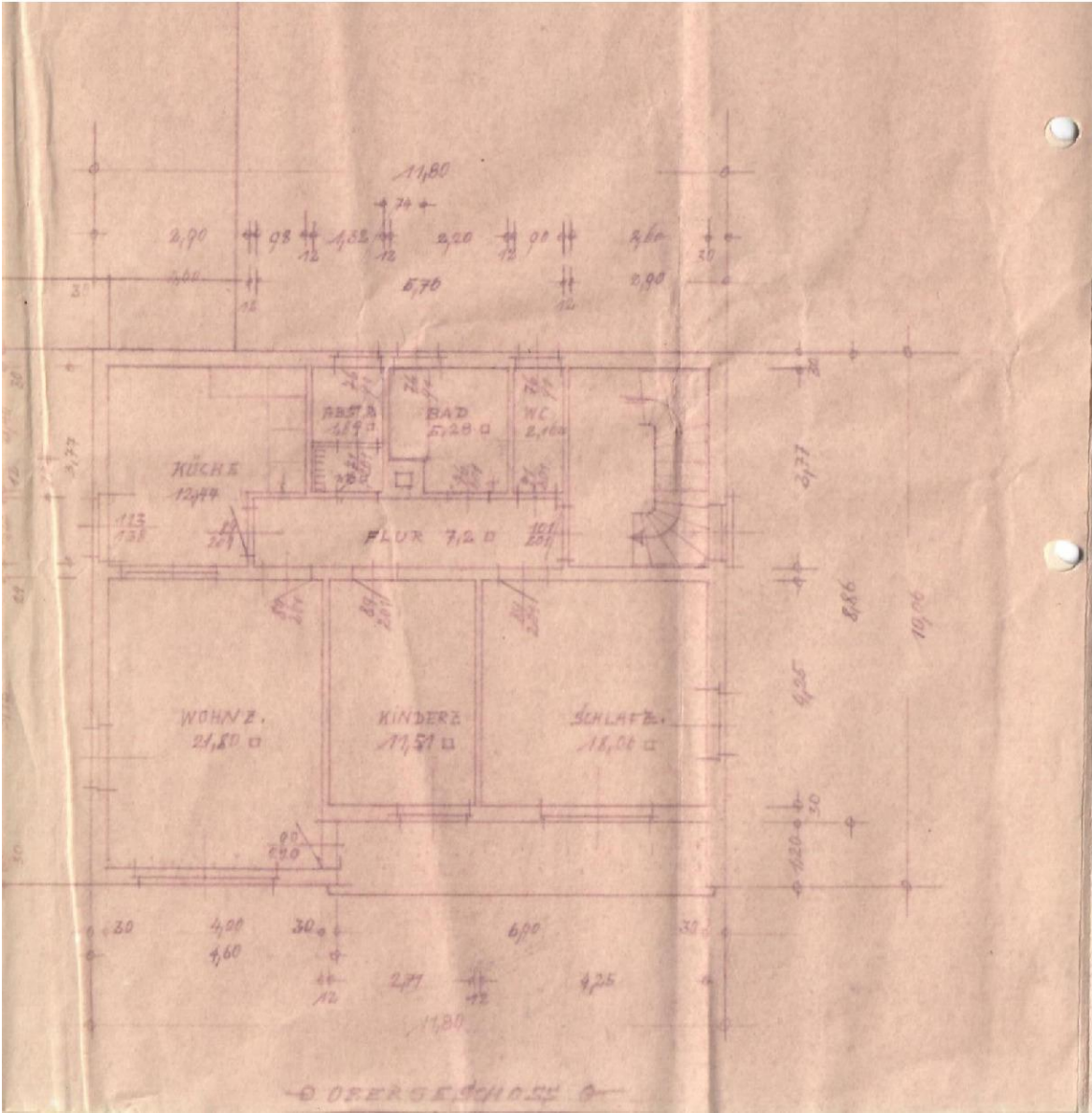
Haus von oben



# Exposé - Grundrisse

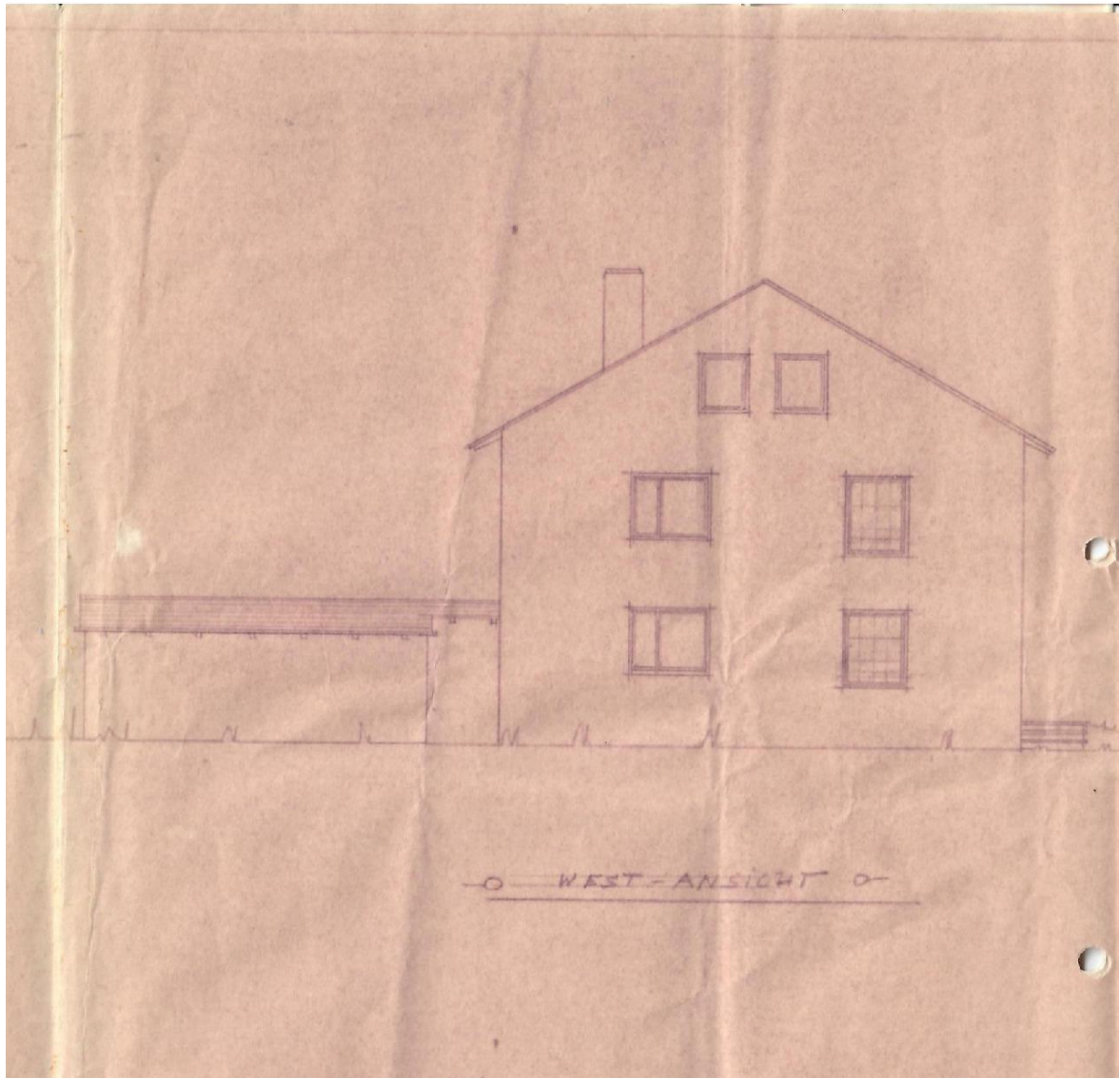


# Exposé - Grundrisse

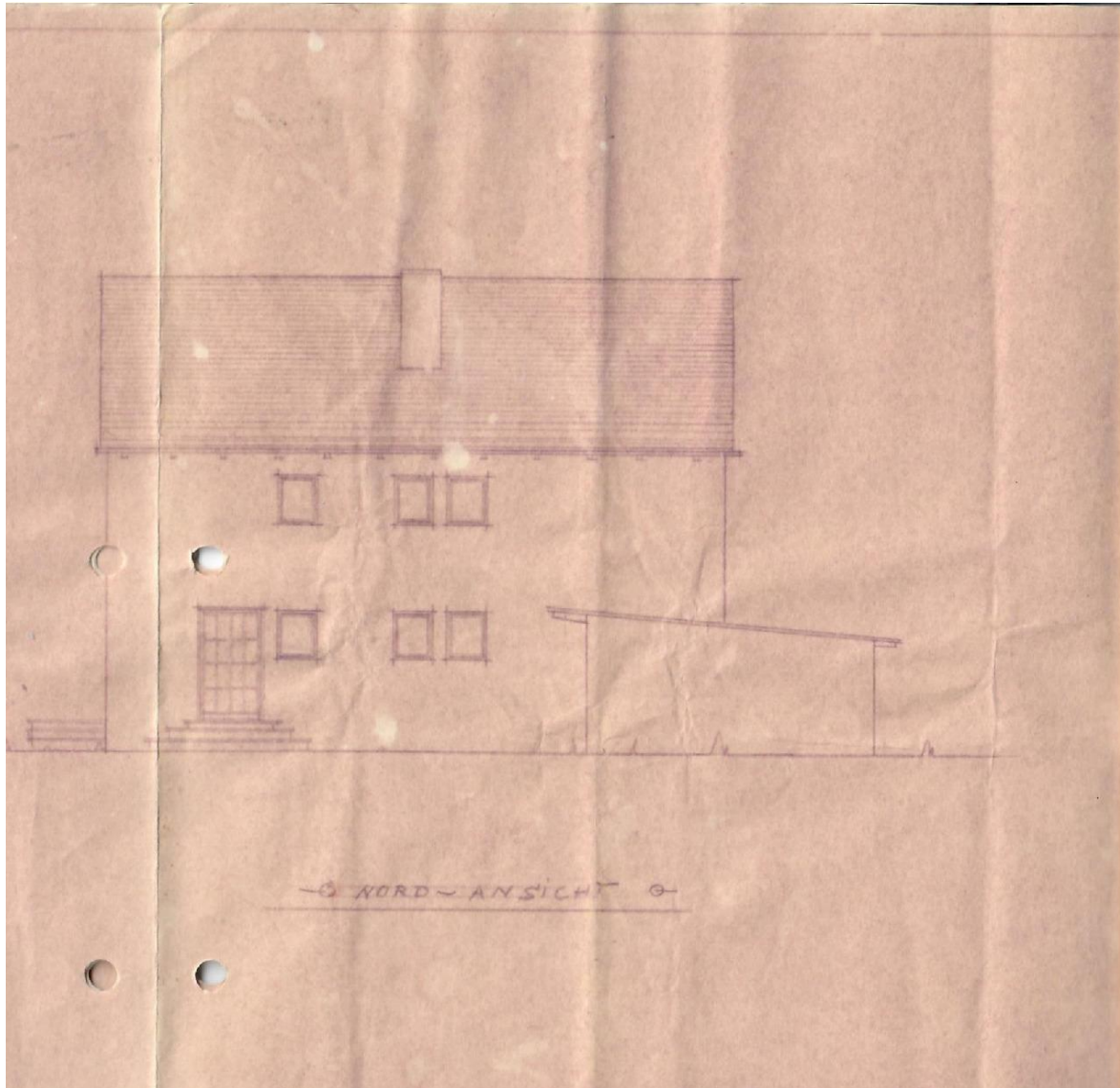




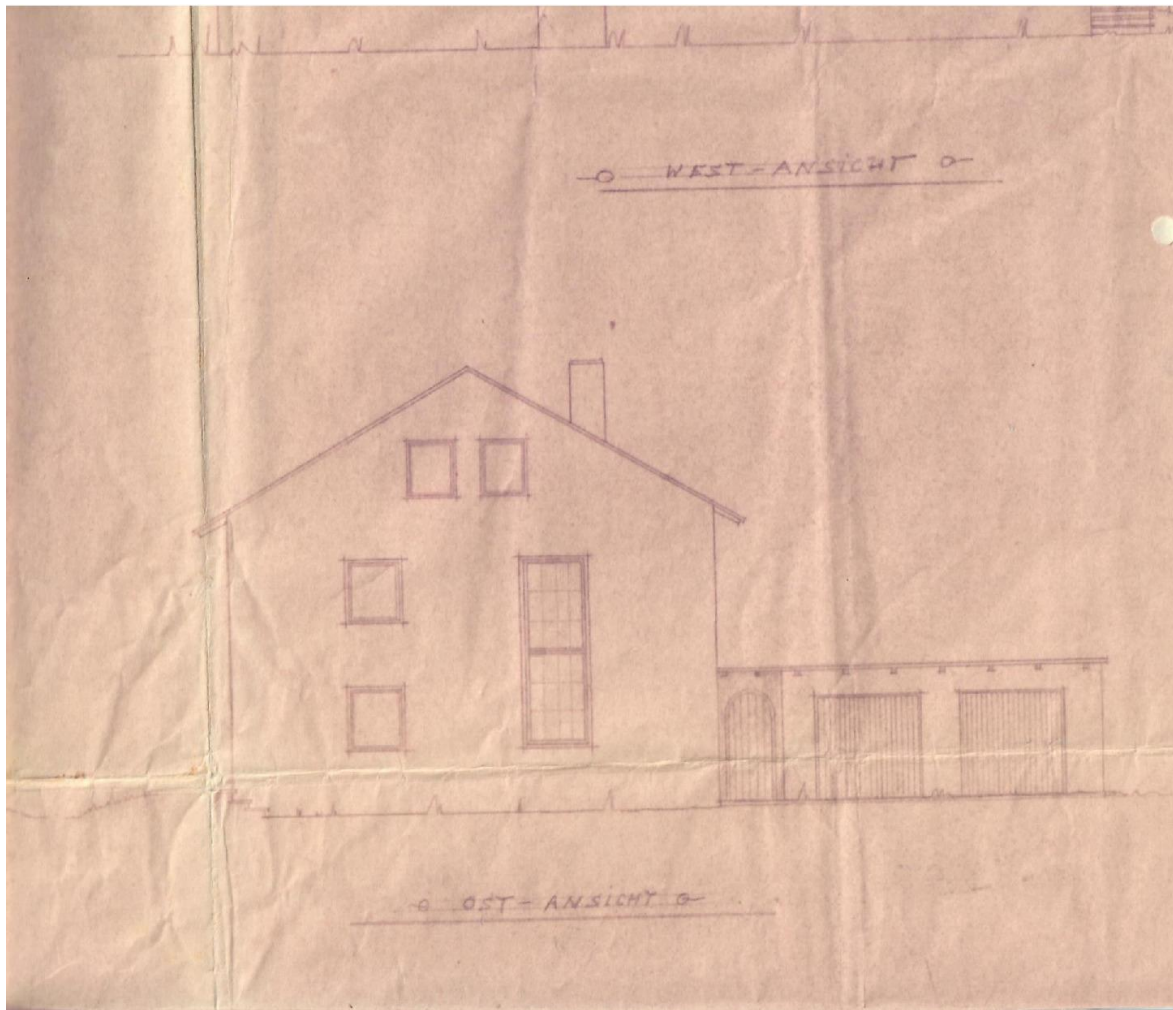
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

