

Exposé

Einfamilienhaus in Vohburg

PROVISIONSFREI - Freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und großem Garten



Objekt-Nr. OM-325151

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Team 1516 Immobilien

85088 Vohburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	170,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das hier angebotene Einfamilienhaus mitten in Vohburg bietet für den neuen Eigentümer einiges an Potenzial. Eingangs in einem schönen offenen Flur und Treppenhaus begonnen, gibt dieser den direkten Zugang in das durchaus in gutem Zustand befindliche Erdgeschoss mit Küche, Wohnzimmer und einem aktuell als EG-Schlafzimmer genutzten Raum. Hier merkt man bereits, wie das nach Süden ausgerichtete Haus in allen Zimmern mit einer Helligkeit besticht, welche das entsprechende Wohngefühl bedeutend steigert. Weiterhin befindet sich vom Flur zugänglich ein Duschbad im Erdgeschoss.

Ergänzt wird das Erdgeschoss mit einem Wintergarten und einem Vorraum zum Wintergarten (welcher einst der eigentliche EG-Balkon war).

Das Obergeschoss bietet mit den drei Schlafzimmern, davon zwei größere und ein kleineres (eventuell als Office nutzbar), entsprechend Platz für eine Familie mit Kindern bzw. in Kombination mit dem EG-Schlafzimmer durchaus auch die Möglichkeit der Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Als zusätzlicher Benefit weist ein Schlafzimmer auch noch einen Zugang zum sonnigen Balkon auf.

Der große Garten hinter dem Haus bzw. den Garagen ist geschützt und nach Süden ausgerichtet und lädt zum Sonnenbaden ein.

Zwei nebeneinanderliegende Garagen bieten hier zusätzlichen Stauraum für Gartenutensilien.

Das Haus ist unterkellert, wodurch weiterer Stauraum zur Verfügung steht.

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale zeichnen das Objekt aus:

- Freistehendes massives Einfamilienhaus mit Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss
- Doppelgarage

Erdgeschoss

- gefliester Flurbereich
- Gäste-Bad mit Dusche und WC (gefliest)
- Küche (gefliest) mit Ofen, Elektroherd (4 Platten), Mikrowelle, Spülmaschine sowie Kühlschrank mit Gefrierfach
- Wohnzimmer mit Parkettboden und Zugang zum Wintergarten bzw. Vorraum auf ehemaliger Terrasse
- Schlafzimmer mit Parkettboden und Zugang zum Wintergarten bzw. Vorraum auf ehemaliger Terrasse
- Treppe (halbrund) als Zugang zu Keller und Obergeschoss mit 2 großen Fenstern

Obergeschoss

- Flur mit Laminatboden
- Bodentreppe zum Dachgeschoss (ausklappbar)
- 2 Schlafzimmer mit Parkettboden und Balkon nach Süden
- 1 Schlafzimmer mit Laminatboden
- Bad (gefliest) mit Badewanne, Toilette und Waschbecken

Keller (vollständig gefliest)

- Vorraum mit Anschlüssen für Waschmaschine

- großer Hobbyraum mit Heizkörper
- Technikraum mit Heizung (siehe Abschnitt Technik)
- Öllager (ca. 5.700 Liter Tankvolumen)

Aussen

- großer Garten und Vorgarten
- Rasenflächen und Bewuchs mit Obstbäumen
- halbhohe Mauer mit Edelstahltüre zur Straßenseite
- Maschendrahtzaun zur Abgrenzung der restlichen Grundstücke

Technik

- Öl Niedertemperaturheizung (Baujahr Wärmerezeuger: 2006, Buderus Logano G125)
- Wasserspeicher (Buderus Logalux SV200) mit 200 Liter Speicher für Warmwasser und 4,4 Liter für Heizung
- Heizkörper in allen Räumen
- TV Anschluss via Satellit
- Isolation im Dachboden auf OG-Decke
- Brunnenanschluss im Garten

Sonstiges

Das Objekt ist derzeit nicht vermietet, wird aber von den Eigentümern selbst bewohnt. Im Anschluss an den Verkauf, sollen Besitz und Eigentum unmittelbar an die Käufer übergehen.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung des Objekts ausschließlich nach vorheriger Absprache und in Begleitung eines unserer Makler möglich ist. Zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner ist das alleinige Besichtigen, Klingeln oder unbefugte Betreten des Hauses untersagt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und organisieren sehr gerne eine kurzfristige Besichtigung des Objekts.

Ihr Team von 1516 Immobilien

Lage

Die Stadt Vohburg an der Donau gehört zum Landkreis Pfaffenhofen, hat 8.500 Einwohner und liegt circa 17 Kilometer westlich von Ingolstadt.

Neben der direkten Lage an der Bundesstraße 16a, wodurch Sie in nur 10 Minuten an der Autobahn Anschlussstelle A9 (Ingolstadt-Nord) sind, profitiert Vohburg von einer sehr guten ÖPNV Anbindung.

Sämtliche Versorgungseinrichtungen, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in nur wenigen Geh- bzw. Fahrminuten von Ihrem neuen Eigenheim entfernt. Auch befinden sich die Grund- und Mittelschule (500 Meter), sowie die Kindertagesstätte Spatzennest (250 Meter) und der Kindergarten Rappelkiste (200 Meter) direkt ums Eck.

Zur Entspannung laden die weitläufigen Donauauen mit vielen Radwegen ein.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen der Herzogstadt an der Donau unter: <https://www.vohburg.de>

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	219,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



EG - Flur

Exposé - Galerie



EG - Küche



EG - Küche

Exposé - Galerie



EG - Wohnen



EG - Wohnen

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EG - Wintergarten



EG - Wintergarten

Exposé - Galerie



EG - Treppenhaus



EG - Treppenhaus

Exposé - Galerie



OG - Flur



OG - Schlafen

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



OG - Schlafen



OG - Schlafen

Exposé - Galerie



OG - Bad



OG - Bad

Exposé - Galerie



OG - Bad



OG - Balkon

Exposé - Galerie



Aussen - Ansicht Straße



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Ansicht Süd

Exposé - Galerie



Ansicht Süd



Ansicht Nord

Exposé - Galerie



Garage



Garage

Exposé - Galerie



Keller - Hobbyraum



Keller - Technik