

Exposé

Reihenendhaus in Donaustauf

Haus mit Familienerinnerungen in Donaustauf zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-326374**

Reihenendhaus

Verkauf: **449.000 €**

93093 Donaustauf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	428,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	150,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wurde von einer großen Familie bewohnt, als Besitzer der ersten Stunde, bis jetzt. Die 5 Schlafzimmer sind auf 2 Etagen aufgeteilt in unterschiedliche Größen.

Das Haus besticht durch seinen 70er Jahre Charme.

Im Erdgeschoss finden sie ein Gäste-WC direkt beim Eingang. Danach geht es im Flur ab in den Keller (Haus vollunterkellert), hoch in die 1ste Etage und dann in die Küche mit anschließendem hellem Esszimmer oder großzügigen Wohnzimmer mit Platz für eine Schreibtischecke. Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet mit Blick auf den Garten und der Terasse.

In der 1. Etage befindet sich das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Daneben dann das Elternschlafzimmer, ein großes (Kinder-)Zimmer und ein kleines (Kinder-)Zimmer. Im Flur befindet sich noch ein Einbauschränk in einer extra Nische.

Im Obergeschoss haben sie ein kleines Bad mit Toilette und Waschbecken. Auf dieser Etage sind zwei weitere (Kinder-)Zimmer. Eines ist sehr großzügig bemessen.

Das Reihenendhaus ist in ziegelbausteinweise gebaut worden, also robust und solide Bauweise.

Das Haus ist vollunterkellert, bietet hier Platz für die Heizung plus Öltanks, einen Waschmaschinenraum und einen großen Raum, der sehr gut als Stauraum oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Außerdem gibt es einen Kellerraum, der von außen betreten werden kann, der gut als kleine Hobbywerkstatt genutzt werden kann.

Die Garage befindet sich am Anfang der Reihenhäuser und ist zugeordnet. 1 Garage pro Haus mit zusätzlichem Stellplatz davor.

Der Garten verläuft einmal ums Haus und ist mit altem Baumbestand darunter auch Obstbäume.

Ausstattung

Das Haus wird leer verkauft. Kleine Küchenzeile aus den 80ern ist vorhanden, kann aber leicht ersetzt werden

Sie haben hier in diesem Haus die Möglichkeit vieles der 70er Jahre zu verändern, um es auf ihre Bedürfnisse oder den eigenen Geschmack abzustimmen. Um energetisch auf neueren Stand zu kommen, könnte man die Fenster austauschen lassen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Donaustauf liegt am Stadtrand von Regensburg wunderschön an der Donau mit Blick auf die Walhalla. War also schon in frühen Zeiten ein Ort zum Wohlfühlen.

Das Haus selbst liegt im Ortszentrum, weg von der Hauptstraße, ruhig gelegen.

Kinderkrippe-Kindergarten und Grundschule sind direkt vor Ort. Für Familien ideal. Im näheren Umkreis mit einer sehr guten Busverbindung (alle 20-30 Minuten) kommen Sie oder Ihre Kinder in die Stadt oder weiterführende Schulen. So ist Pendeln nach Regensburg rein ein leichtes.

Am Ort gibt es sehr viele Dienstleister - Apotheke, Restaurants, Physiozentrum, Friseur, Bäcker, Edeka, Sportstätte, Reisebüro, Allgemeinmediziner, Augenarzt, Kosmetiker und sicher noch einiges mehr.

Sie sind sofort an der Donau, um sich sportlich zu betätigen oder um mit Hunden spazieren zu gehen.

Ein Ort, um anzukommen sich eine Heimat aufzubauen mit Kind und Kegel.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC im Eingangsbereich



Wohnzimmer, Gartenblick/Terrass

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Büroecke



Esszimmer mit Platz+viel Licht

Exposé - Galerie



Flur in Keller und 1.Etage



Flur 1. Etage



vollwertiges Bad 1.Etage

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 mit Balkon



Schlafzimmer 3/ Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Einbauschränke 1. Etage



Flur 2. Etage

Exposé - Galerie



Toilette+Waschbecken 2. Etage



Schlafzimmer 4 (groß!)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4



Schlafzimmer 5