

# Exposé

## Einfamilienhaus in Freyung-Grafenau

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit unverbaubarer Aussicht in ruhiger sonniger Lage!



Objekt-Nr. OM-328172

### Einfamilienhaus

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:  
Silke Weileder

94481 Freyung-Grafenau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus besteht aus zwei Stockwerken einem großzügigem Dachboden mit Heizung der sich wunderbar zum weiteren Ausbau eignet, einem Wintergarten ca. 7 qm und 2 Balkonen.

Erdgeschoss- Hauptwohnung:

Diele, Wintergarten, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellraum, Balkon.

Untergeschoss-Einliegerwohnung:

Diele, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer,

Badezimmer.

Keller: Hauswirtschaftsraum, Heiz und Tankraum, Werkstatt.

Dachgeschoss: Speicher, ausbaufähiges Studio bzw. Dachwohnung.

Außenanlage: Gepflegter Garten ca. 450 qm, mit Gewächshaus, Holzhütte/Partyraum mit Stromanschluss. Garage für ein PKW. Außenstellplätze vor dem Haus.

Fenster: Doppelisolierverglasung mit Holzrahmen

Erfolgte Modernisierungen:

2010 - Solaranlage mit Pufferspeicher

2012 - Gambionenmauer

2011 - Neue Dacheindeckung und Zubehör

1990 - Badumbau

1998 - Ölheizkessel

## Ausstattung

Das Haus wurde 1980 erbaut und laufend gepflegt.

Im Jahr 2000 wurde eine neue Heizung: Öl-Zentralheizung mit 1.000 Liter Pufferspeicher und 300 Liter Warmwasser und mit einer Solaranlage eingebaut.

2010 wurde das Bad erneuert. 2011 ein neuer Zaun und die Einfahrt gepflastert.

2012 bekam das Haus ein neues Dach.

Das Haus mit zwei Wohneinheiten ist ideal für zwei Generationen.

Der Dachboden bietet sich ideal für einen Ausbau zum Dachstudio an.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Silke Weleder

Tel. +49 (0)8504 9565912

Mobil: 0171 3579172

Mail: [info@weileders-makler.de](mailto:info@weileders-makler.de)

Ust.-ID: DE264793033

Aufsichtsbehörde (Genehmigung gem. §34c GewO):

IHK für München und Oberbayern

Max-Joseph-Str. 2

80333 München

## **Lage**

Haus im Wald ist ein Ortsteil der Stadt Grafenau und ca. 6 km davon entfernt.

Grafenau gehört zum Landkreis Freyung-Grafenau. Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einer ruhigen Siedlung und ist im Hang gebaut mit unverbaubarer sonniger Aussicht auf die umliegende Berglandschaft. Direkt im Ort Grafenau findet man alles, was man zum täglichen Leben braucht. Einkaufsmöglichkeiten,

Kindergarten, Grundschule, Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Stadt Passau ist ca. 30 Autominuten über die Autobahnzufahrt A3 entfernt.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



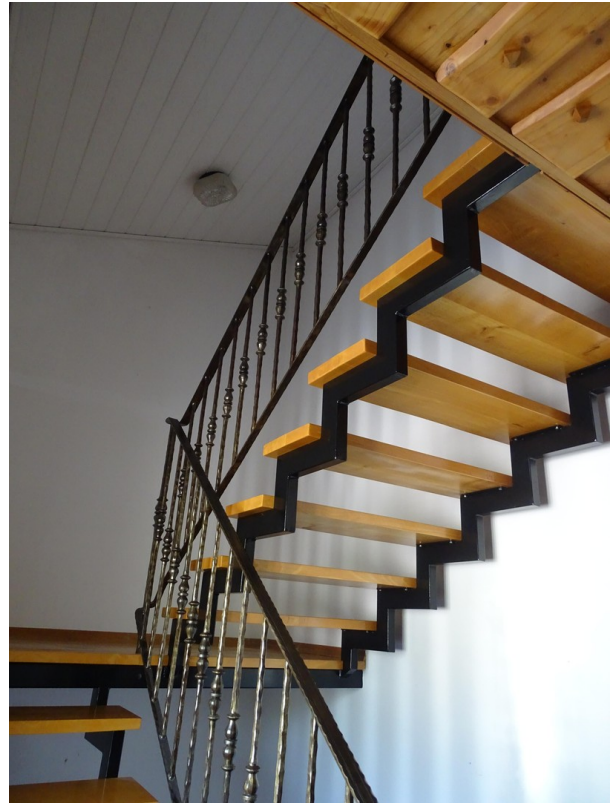
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



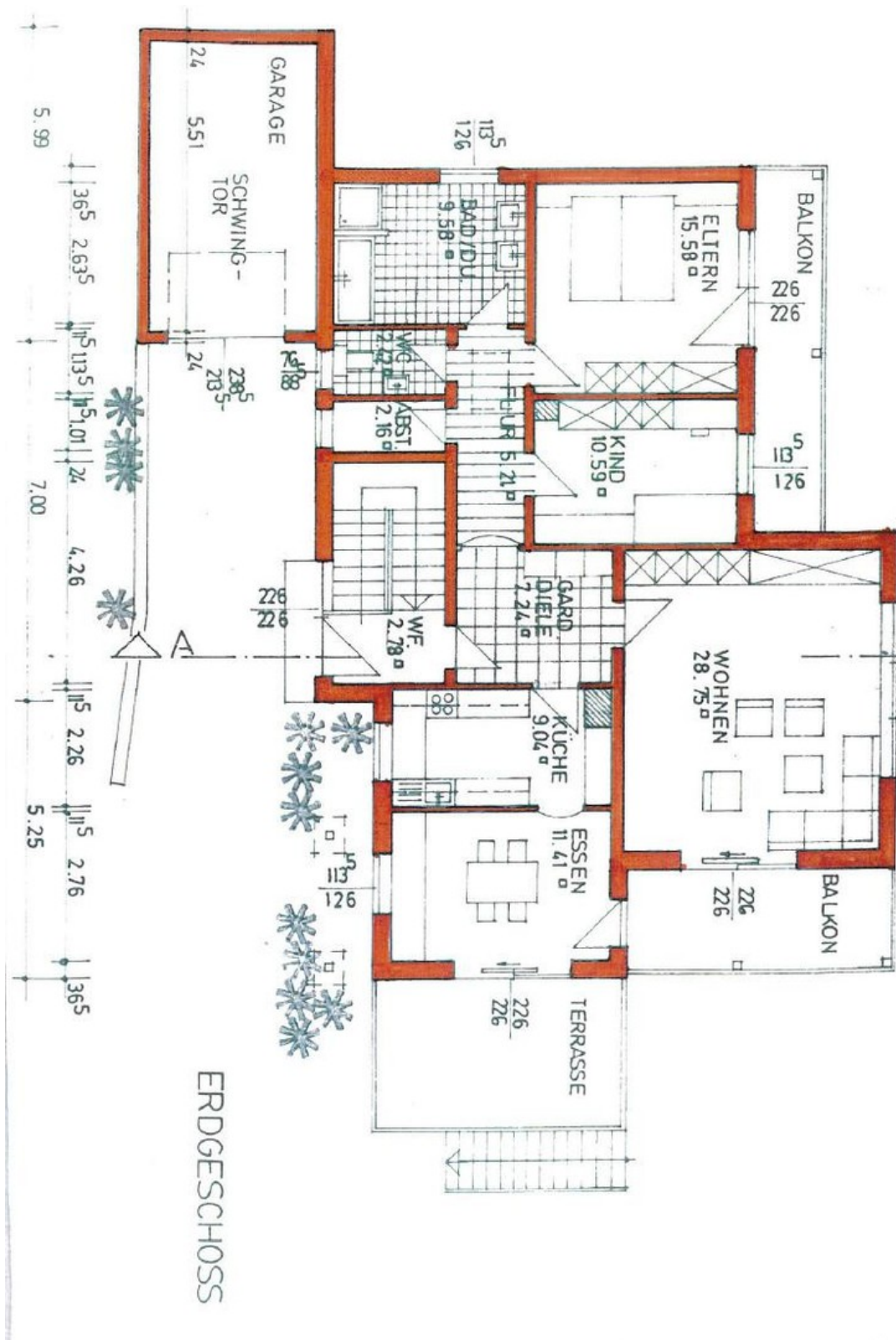
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

