

# Exposé

## Einfamilienhaus in Eichendorf

**Vollständig renoviertes und modernisiertes 5-Zimmer-Einfamilienhaus in Eichendorf**



Objekt-Nr. OM-196590

### Einfamilienhaus

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Tiho Milosevski  
Telefon: 0175 2214968

94428 Eichendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1941	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das einstöckige, ansprechende und vollständig renovierte Einfamilienhaus steht ab sofort zum Verkauf. Die Immobilie bietet Ihnen fünf einladende Zimmer, die Sie ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack einrichten können. Ein kleiner Garten ist vorhanden. Das gesamte Grundstück beträgt 100m<sup>2</sup>. Das Haus wurde laut Energieausweis im Jahr 1941 erbaut und in den 60er Jahren noch angebaut. Zum Heizen wurde eine nagelneue Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Fabrikat Viessmann, angebracht samt diverse Heizkörper in jedem Raum. Zusätzlich gibt es aufgestellte und angeschloßene Holzöfen. Die Küche ist ausgestattet mit einer kleinen Küchenzeile und Elektrogeräte.

Das Haus wurde während den Jahren 2018 - 2021 modernisiert bzw. teils saniert und ist ab sofort bezugsfertig. Hierbei wurden die Elektroinstallation sowie die Wasserleitungen erneuert und eine Wärmedämmung angebracht. Somit ist das Haus technisch und in jeder Hinsicht auf dem neuesten Stand.

Die Fußböden in den Wohnräumen sowie Fluren wurden mit modernen Vinyl- bzw. Laminatböden ausgestattet. Sowohl der Balkon als auch das Badezimmer wurden neu gefliest. Die Wände wurden neu verputzt und gestrichen. Im Hauptgebäude wurden die bisherigen Fenster durch 3-fach-verglaste Kunststofffenster ersetzt. Im Anbau befinden sich 2-fach-verglaste Fenster. Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche sowie einen Handtuchtrockner.

Ihnen steht außerdem ein Hobbyraum (Dachboden) zur Verfügung.

Verkauf vom Privat. Somit fallen keine Maklergebühren an.

Makleranfragen sind unerwünscht.

## Ausstattung

Laminat, Vinyl-Laminat, Fliesen, 3 Holzöfen, Gas-Zentralheizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung, Heizkörper in jedem Raum, Fassade mit Wärmedämmung, Fenster mit 3-facher Verglasung, Dachboden mit Steinwolle gedämmt und OBS Platten, teilweise neue Elektroinstallation, LED Beleuchtung in jeden Raum, Parkmöglichkeit direkt vor der Eingangstür vorhanden (kostenloser öffentlicher Parkplatz).

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Kamin

## Lage

Das Haus liegt ziemlich zentral von Eichendorf, auf einer ruhigen Nebenstraße, ca. 150 m entfernt von der Stadtmitte (Rathaus) und ist bestens geeignet für eine Familie oder ein Rentnerpärchen.

Eichendorf ist eine sehenswerte Kleinstadt, Nähe Landau a.d. Isar.

Es stehen viele Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte, Banken und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf ganz in der Nähe ca. 1 bis 5 Gehminuten entfernt. Grund- und Hauptschule, sowie Kindergarten und Sportmöglichkeiten sind natürlich auch vorhanden.

Die Stadt liegt ca. 15 km entfernt von Landau, ca. 30 km südöstlich von Deggendorf und ca. 35 km östlich von Dingolfing. Entfernung zur Autobahn A92 sind es ca. 15 Autofahrminuten.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	279,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Weitansicht Umgebung

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Ansicht Straßenseite

# Exposé - Galerie



Ansicht Gartenseite



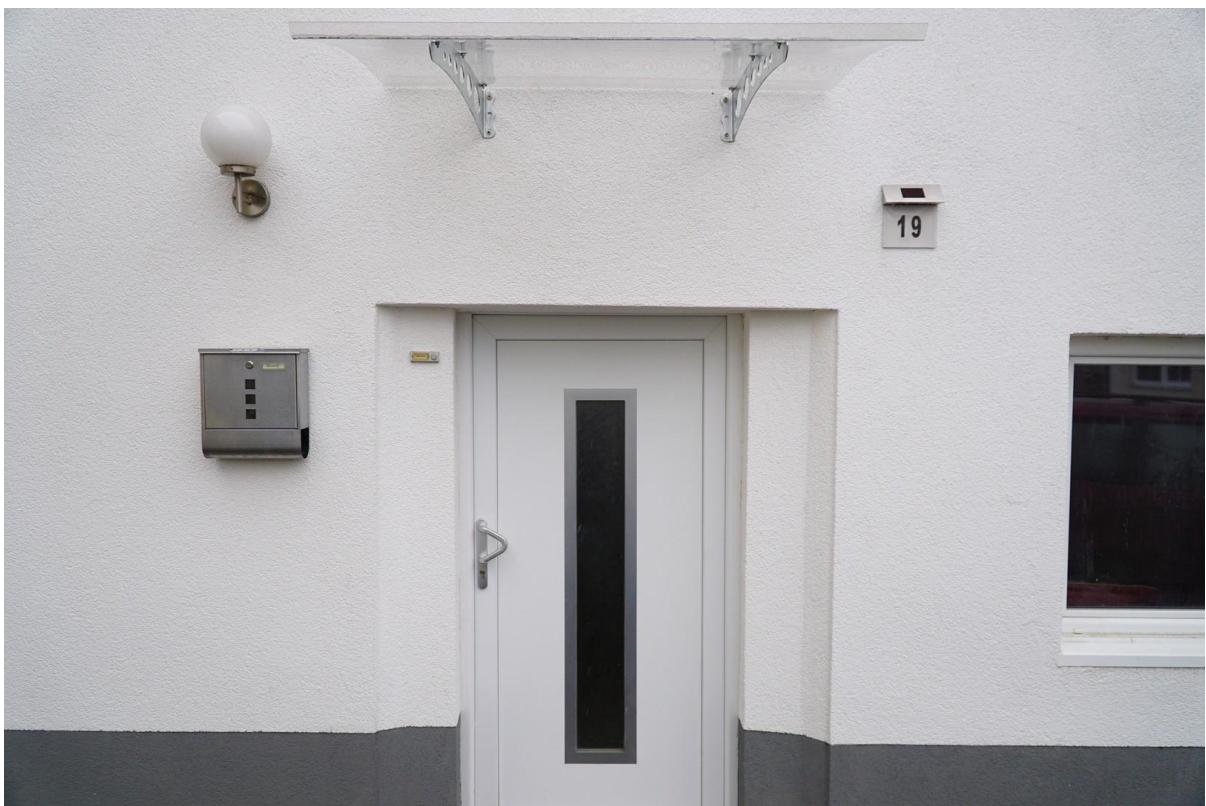
# Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlaf-/Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Treppe und Tür richtung Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Abstell- und Technikraum

# Exposé - Galerie



Heizungsanlage



# Exposé - Galerie



OG

# Exposé - Galerie



Schlaf-/Kinderzimmer in OG



# Exposé - Galerie



2. Schlaf/Kinderzimmer in OG



# Exposé - Galerie



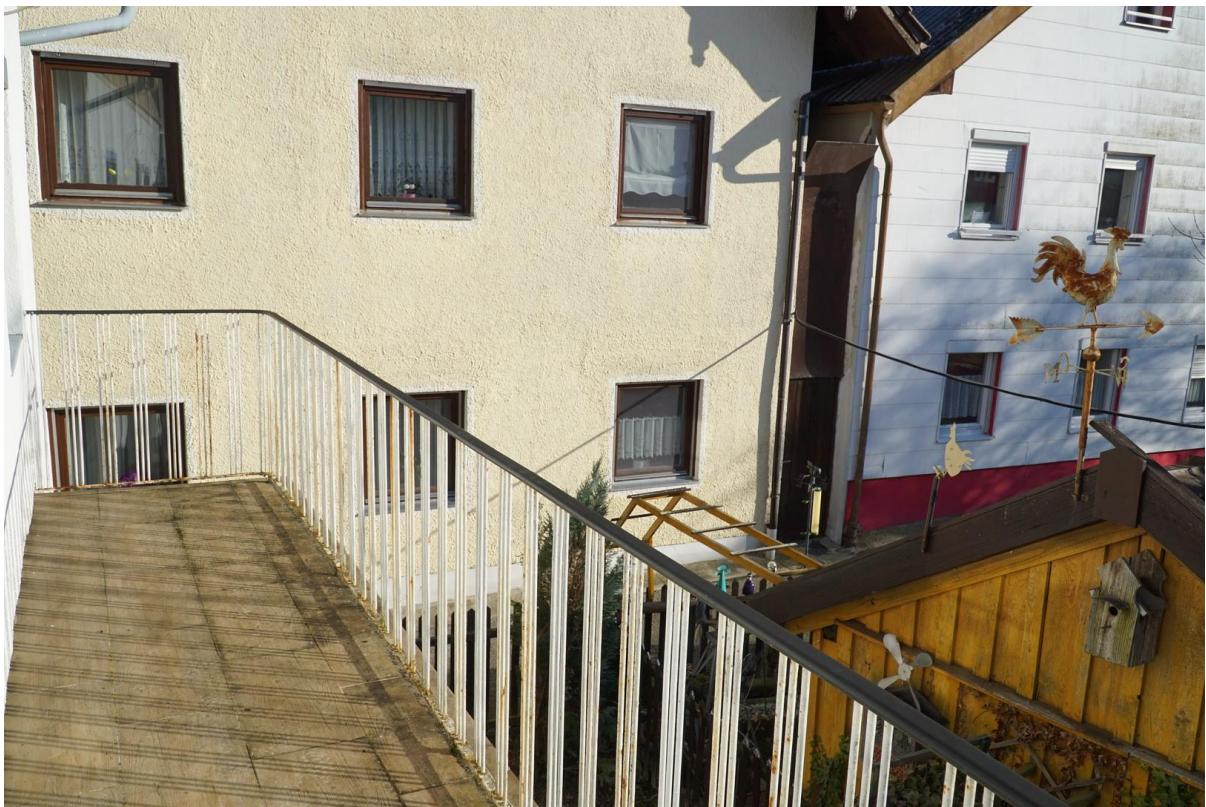
Küche in OG

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer OG

# Exposé - Galerie



Balkonansicht links



Balkonansicht geradeaus

# Exposé - Galerie



Balkonansicht rechts



OG Flur

# Exposé - Galerie



Dachboden

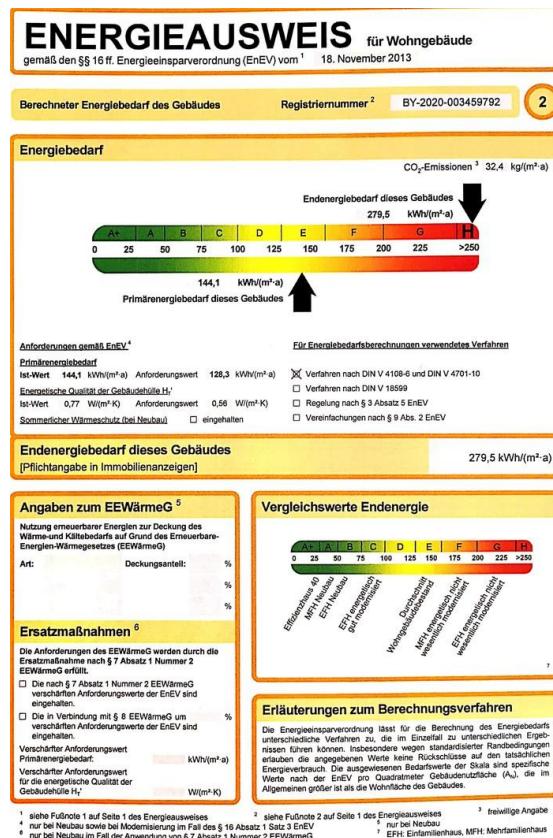


Dachboden/Hobbyraum

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Energieausweis



# Exposé - Grundrisse

