

Exposé

Einfamilienhaus in Osterhofen/Göttersdorf

Traumhaftes Landhaus, großes Nebengeb, Garten



Objekt-Nr. OM-265662

Einfamilienhaus

Verkauf: **438.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Hackenbuchner

94486 Osterhofen/Göttersdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1909	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.174,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	156,80 m²	Garagen	2
Nutzfläche	262,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser Haus mit großem Nebengebäude in ruhiger naturnaher Wohnlage (Dorfrandlage).

Das Haus befindet sich in Göttersdorf.

Objektbeschreibung:

Die kleine grüne Oase (Garten) ist umgeben von Sträuchern und Bäumen (Garten nicht einsehbar), und ist komplett eingezäunt.

Von der herrlichen Dachterrasse (Südausrichtung) können sie die schöne Gegend betrachten und den Sonnenauf-, sowie den Sonnenuntergang genießen.

Die Terrasse zum Garten bietet Platz zum Verweilen und Entspannen.

Das 1174 qm große Grundstück bietet viele Möglichkeiten, um sich zu verwirklichen.

Einige Gemüsebeete sind bereits angelegt.

Da wir zum Innenbereich gehören, wäre ein weiterer Bau auf dem Grundstück möglich.

Wir verkaufen das Haus, PROVISIONSFREI!!!

Das Haus wurde 1909 erbaut (kein Denkmalschutz)

Wir haben es die letzten 13 Jahre liebevoll saniert, somit können Sie Ihr neues Haus sofort beziehen.

Da wir im Januar 2023 bereits eine neue Heizung eingebaut haben sind lt. Stand heute, alle Vorgaben zum GEG erfüllt.

Der Energieausweis / Bedarfsausweis ist erstellt und liegt bei Besichtigung vor.

Ausstattung

Raumaufteilung Haus:

Erdgeschoss:

- große Ess-Küche
- Wohnzimmer
- Weiterer Wohnraum (Büro, etc.)
- Speis / HWR
- Bad (Dusche, WC)
- Heizraum

Obergeschoss:

- 1x Schlafzimmer
- 2x Kinderzimmer
- Bad WC / Dusche / freistehende Badewanne
- Dachgeschoss: als Stauraum nutzbar ca. 90 qm oder könnte nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden.

Ausstattung: Saniert, Natursteinböden,

ital. Feinsteinzeug, Parkett, Kork, orig. Holzdielen, neue Öl-Brennwert-Technik, Schwedenofen, neue Fenster 2-fach Verglasung mit Rollläden + Insektenschutzgitter (abnehmbar)

Heizung:

- Neue Heizung Ölbrennwert Januar 2023 installiert (unser Verbrauch: ca. 1800 l bis 2000 l im Jahr)
- EG: Heizkörper und Fußbodenheizung
- OG: Heizkörper, Wandheizung
- Im Esszimmer steht ein Kaminofen

Nebengebäude mit 2 Garagen, Werkstatt und Tankraum

- Nutzfläche EG 124 m²

2 x Stellplätze im Hof mindestens möglich

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Gerne kann das ausführliche Exposé nach telefonischer Rücksprache unter Angaben von Namen, Anschrift und Telefonnummer / oder E-Mail angefordert werden, oder eine Besichtigung vereinbart werden.

Lage

Lage:

Dieses Wohnhaus mit ca. 156,8 m² Wohnfläche und ca. 1174 m² Grund liegt in Ortsrandlage, in einem Ortsteil (Göttersdorf) der Stadt Osterhofen im niederbayerischen Landkreis Deggendorf.

Eingebettet in das schöne untere Vilstal. Von hier aus erreicht man schnell den Bayerischen Wald oder das Bäderdreieck.

Zum BMW Werk Dingolfing sind es ca. 40 Autominuten.

Die Bushaltestelle für Schule/BMW ist nur 2 Min. entfernt.

Zum neu geplanten BMW Werk Irlbach-Straßkirchen sind es ca. 35 Autominuten.

In unmittelbarer Nähe zu Donau und Vils befindet sich die Stadt Osterhofen, welche ca. 23 km südlich der Kreisstadt Deggendorf, ca. 37 km nordwestlich von Passau und 151 km nordöstlich von München entfernt liegt.

Für den täglichen Bedarf ist ein „Kramer Laden“ im Ort, sowie ein Edeka in 2 km Entfernung.

Neben einer nahen Grundschule, sowie Kindergarten sind auch alle erforderlichen Einrichtungen für das gesundheitliche Wohl und die medizinische Versorgung in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	169,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Blick vom Garten

Exposé - Galerie



Ansicht Haus Süd-West



Ansicht Haus Süd

Exposé - Galerie



Blick vom Garten



Terrasse und Hochterrasse

Exposé - Galerie



Nebengebäude und Gartenzaun



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie

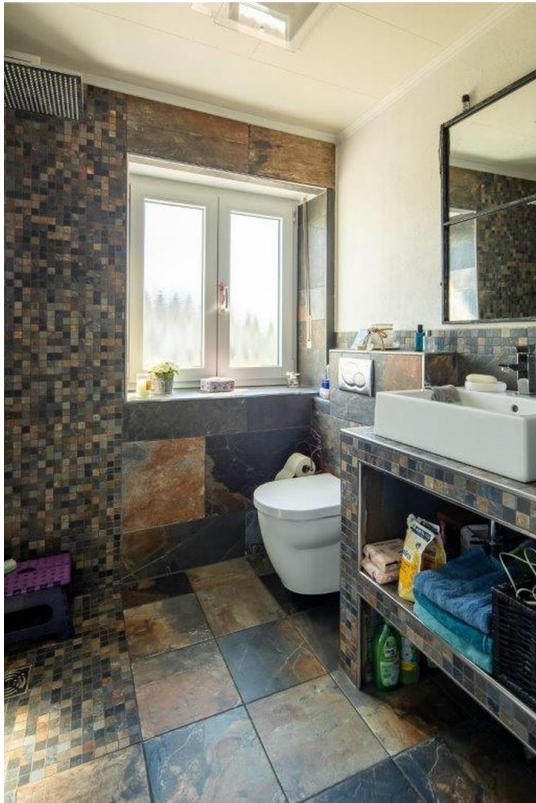


Esszimmer

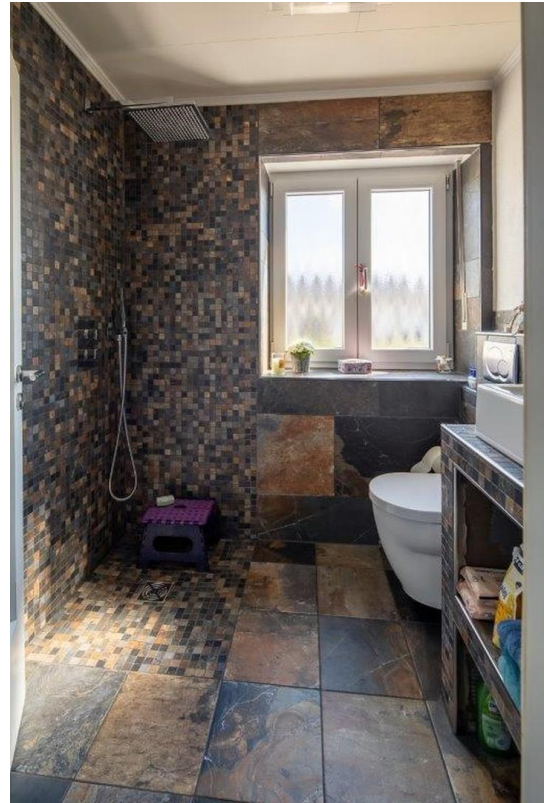


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad klein EG



Bad klein EG



Dachboden

Exposé - Galerie

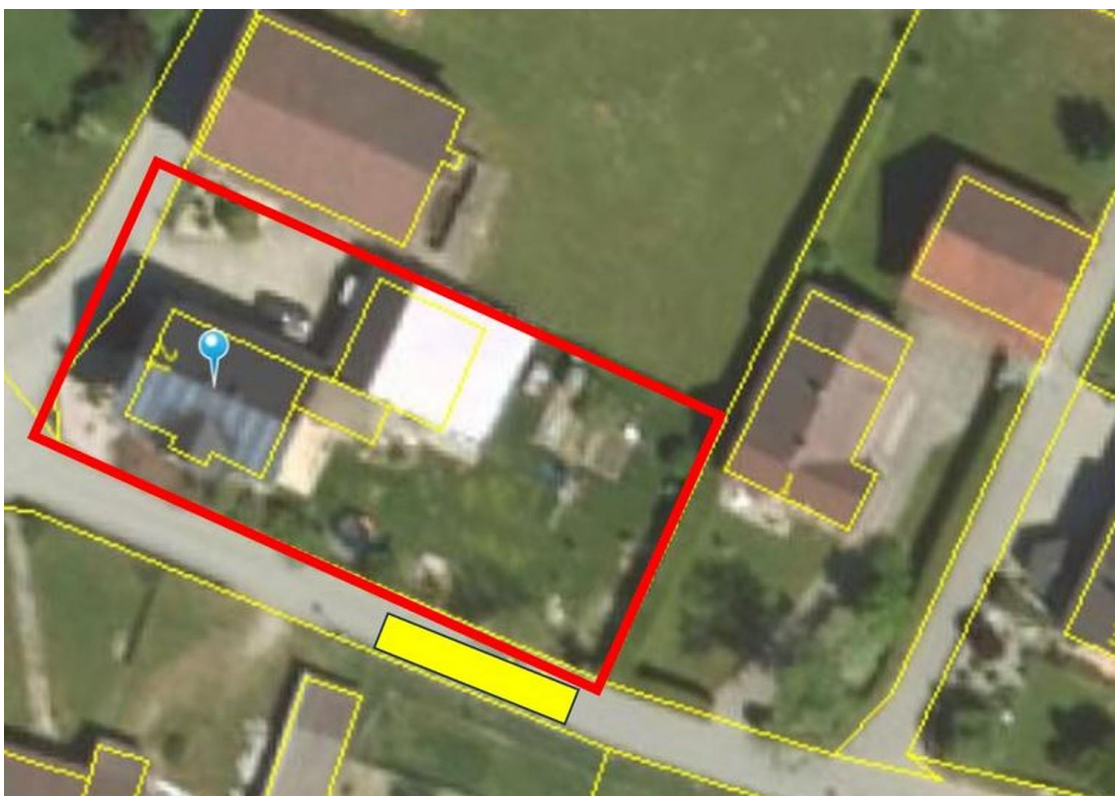


Garten



Garten, Beete

Exposé - Galerie



Lage



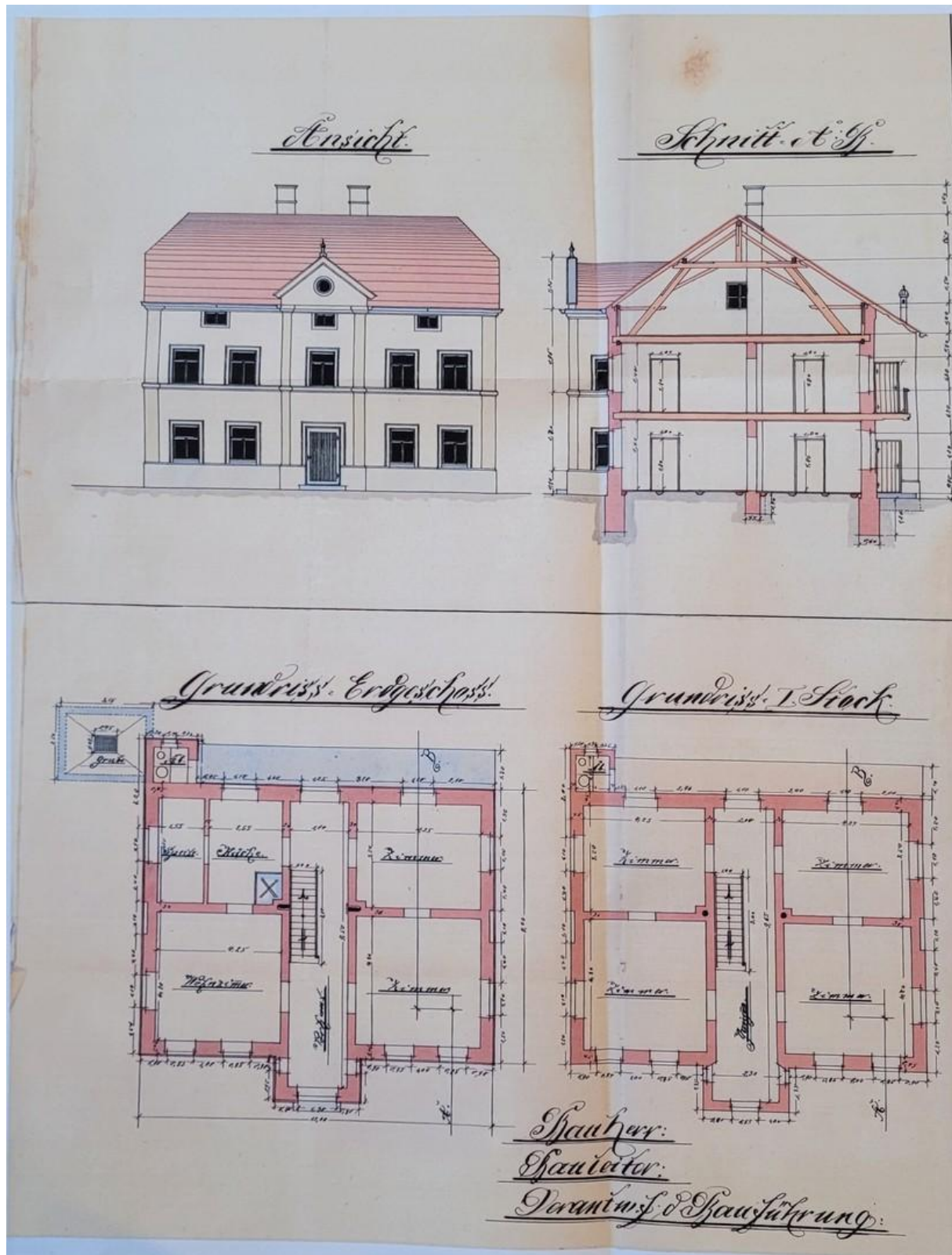
Blick in den Garten

Exposé - Galerie

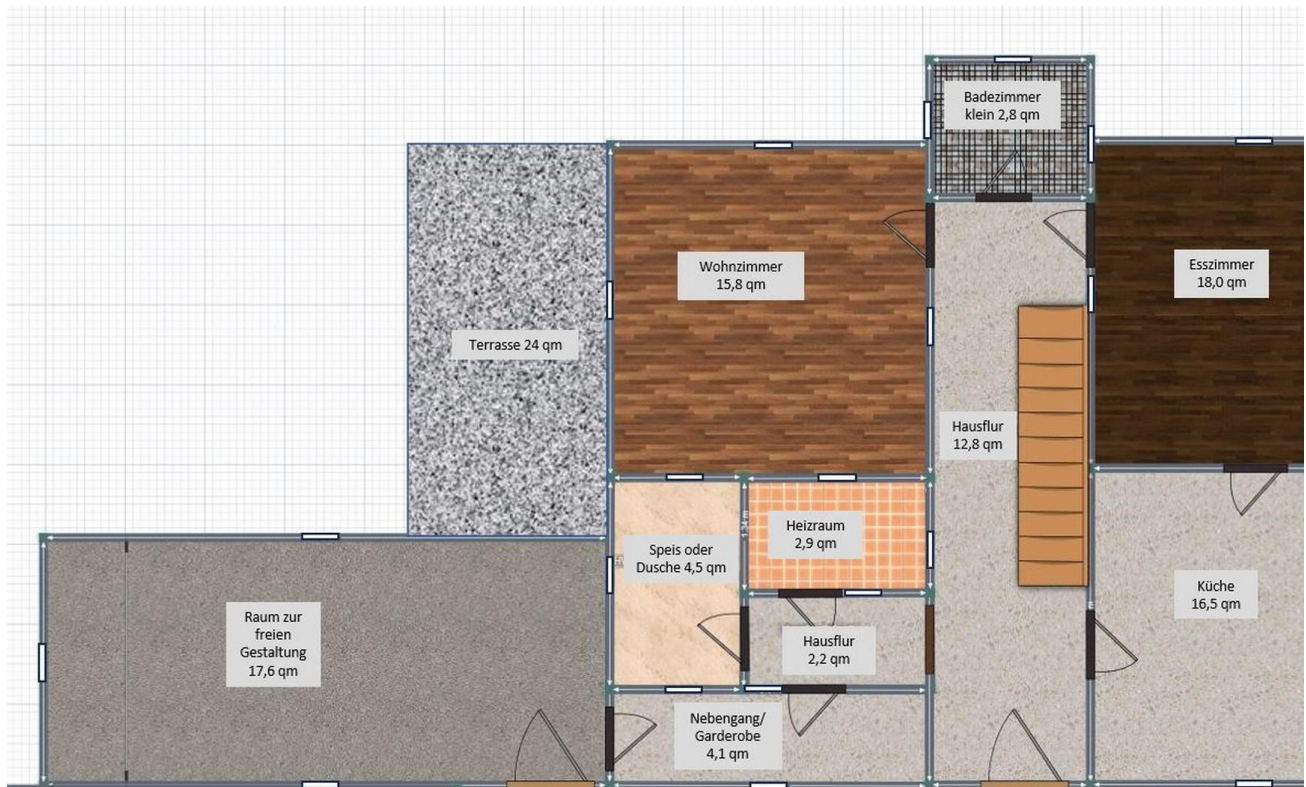


Dachterrasse

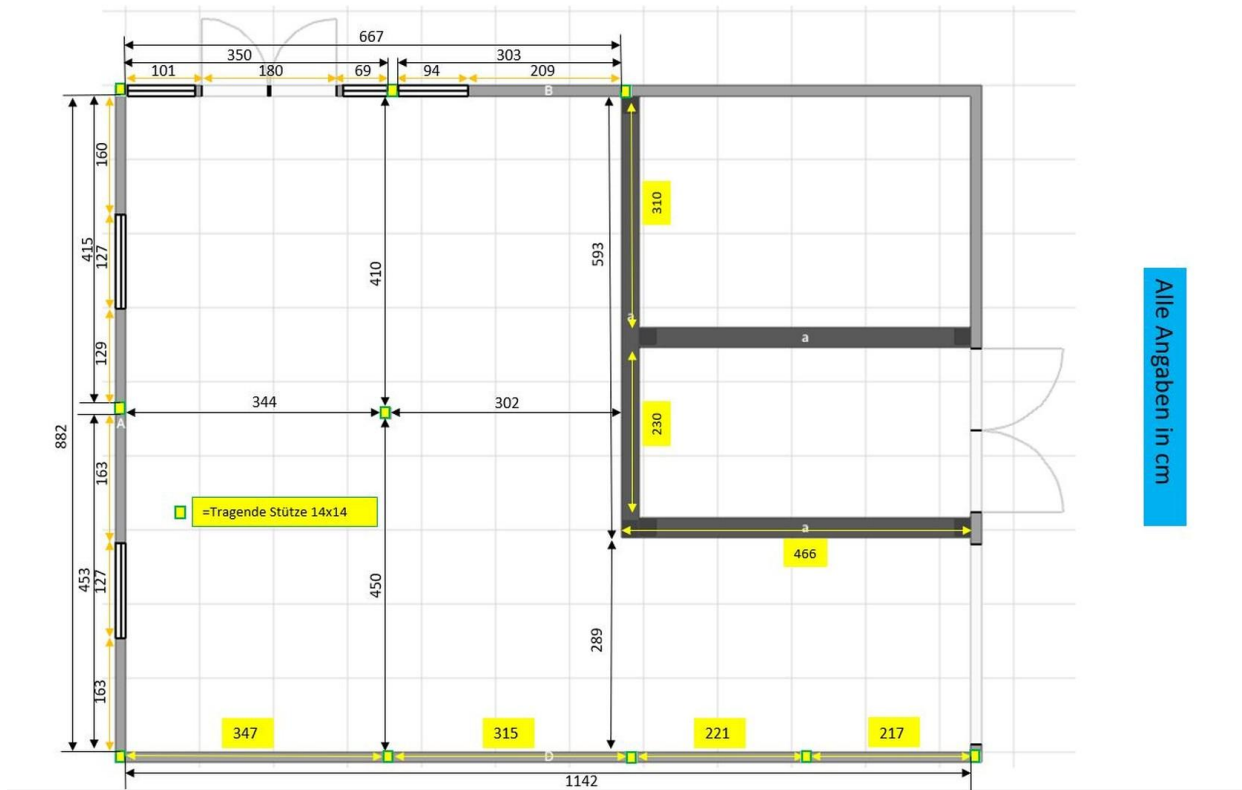
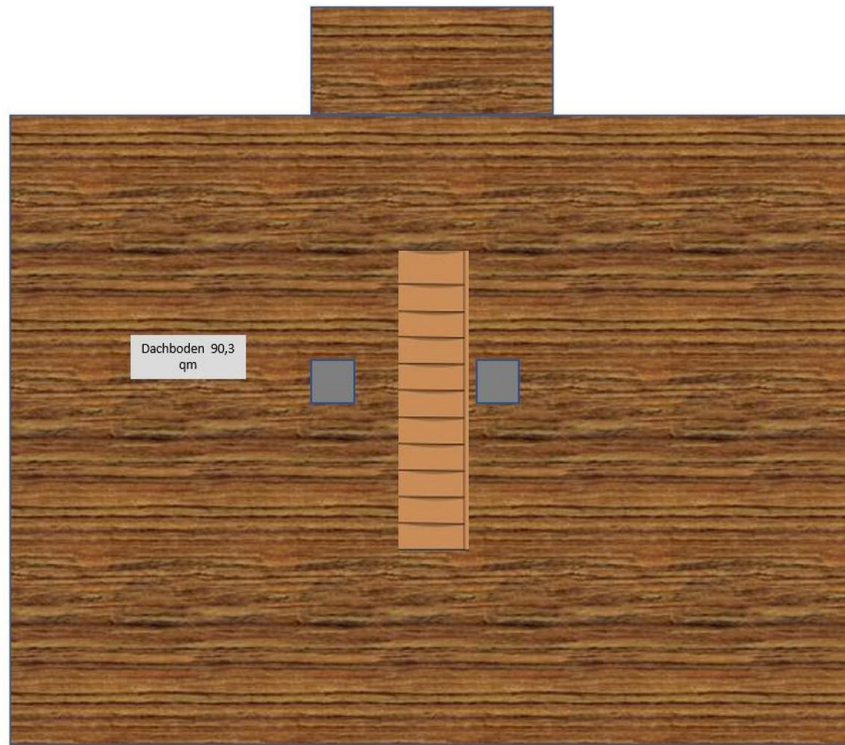
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Alle Angaben in cm