

Exposé

Doppelhaushälfte in Bad Birnbach DHH im Herzen von Bad Birnbach



Objekt-Nr. OM-288176

Doppelhaushälfte

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Trageser

84364 Bad Birnbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1932	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	563,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	202,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	239,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses schicke und äußerst repräsentative Anwesen wird Sie begeistern! Ein stilvolles Wohndomizil, wie man es nicht alle Tage findet.

Das Objekt betreten sie über einen überdachten und großzügig gestalteten Eingangsbereich.

Der Eingang zum Haus ist über drei Stufen und rundum frei begehbar.

Im Erdgeschoss befindet sich ein multifunktional nutzbarer Hobbyraum. Dieser Raum besticht durch seine vielfältige Nutzungsmöglichkeit und er hat einen direkten Zugang zur Terrasse.

Das Zentrum im Erdgeschoss des Hauses bildet der großzügige Wohn-/Essbereich mit der angrenzenden frei begehbaren komfortablen ästhetischen Küche. Ein Highlight im Küchenbereich ist der Kaminanschluss mit einer bereits vorhandenen und funktionsfähigen Feuerstätte. An der Küche anschließend befindet sich der pragmatisch eingerichtete Vorratsraum.

Qualitativ hochwertige Fenster- und Türelemente, geschmackvolle Bodenbeläge und das einzigartige massive Mauerwerk des Hauses verleihen Ihnen ein Wohngefühl der Extraklasse. Durch den funktionellen Wirtschaftsraum gelangen Sie zur überdachten, barrierefreien Terrasse mit Blick auf den Garten.

Eine Gästetoilette und eine begehbare moderne Dusche komplettieren diese Etage. Die Sanitärausstattung in beiden Räumen entspricht hochwertigem Standard.

Außergewöhnlich schön ist die Treppe, die zum licht durchfluteten Flur/Galerie ins Obergeschoss führt. Der Treppenunterbau ist mit schreinergefertigten Einbauschränken funktionell und hochwertig gestaltet.

Eleganz und Stilsicherheit prägen auch die Wohnebene im Obergeschoss.

Das Schlafzimmer wirkt ebenso stylisch wie das große Badezimmer. Dieses begeistert sowohl durch seine Größe wie auch mit seiner modernen Ausstattung. Die direkte Verbindung von Badezimmer und Schlafzimmer ist gegeben und durch eine Glasschiebetüre möglich.

Das Wohnzimmer gliedert sich als großzügig geschnittener Raum an. Komplettiert wird der Wohnbereich im Obergeschoss durch das Gästezimmer. Ein geschmackvolles und großzügiges Zimmer das sowohl als Gästezimmer wie auch als Kinderzimmer genutzt werden kann.

Eine Treppe führt Sie schließlich nach oben ins komplett ausgebaute, offen gehaltene Dachgeschoss. Ein beeindruckender, sofort bewohnbarer Wohnraum. Zwei begehbare Nutzräume, vier Dachflächenfenster und rundum schreinergefertigte Einbauschränke und die sofortige Nutzungsfähigkeit machen dieses Dachgeschoss zu einem weiteren Objekthighlight.

Für Ihre Fahrzeuge und weitere Lagerungsmöglichkeiten stehen Ihnen eine Garage und weitere Stellplätze zur Verfügung. Weitere Lagerungsmöglichkeiten sind in zwei Nebengebäuden auf dem Grundstück möglich.

Die Eigentümer des 2013 grundsanierten Hauses haben mit außergewöhnlicher Stilsicherheit und Liebe zum Detail ein Refugium der Sinnlichkeit geschaffen. Hervorzuheben sind abschließend neben den handwerklich hochwertigen Objektausstattungen auch die altersgerecht gestalteten Wohngegebenheiten in der Objektkonzeption.

Ausstattung

Fenster:Dreifachverglasung Isoglas (Kunststoff)

Heizungsart:Gasheizung Viessmann

Stellplatzart:Vorhandene 4 Stellplätze

Garage:Einzelgarage

Nebengebäude:zwei Nebengebäude mit Lagerungsmöglichkeiten

Bauweise:massive Bauweise / Stein

Dachform:Satteldach

Balkon:Westbalkon mit Teilüberdachung

Terrasse:Überdachte Terrasse mit separatem direkten Zugang von/zum Erdgeschoss von/zum Garten. Stufenloser und behindertengerechter Zugang

Alternativenergie:Zwei Solarzellen

Aufteilung:

EG:

Dielenbereich mit hochwertigen Einbauschränken, frei gestaltbarer Hobbyraum, großer Wohn-/Essbereich mit offener Einbauküche , Kaminanschluss mit vorhandener funktioneller Feuerstätte, Vorratsraum mit ergonomischen Regalsystem, Wirtschaftsraum mit vorhandener Küchenzeile sowie Waschmaschinenort und Wasseranschluss. Stufenloses und altersgerechtes Gästebad mit hochwertiger Sanitärausstattung und eine separate geräumige Gästetoilette.

OG:

Stilgerechtes Schlafzimmer mit angrenzendem großem Badezimmer. Hochwertige Badezimmerausstattung mit großer Wellnessbadewanne und hellen modernen Objekten. Die direkte Verbindung von Badezimmer und Schlafzimmer ist gegeben und durch eine Glasschiebetüre möglich.

Das Wohnzimmer gliedert sich als großzügig geschnittener Raum an. Komplettiert wird der Wohnbereich im Obergeschoss durch das Gästezimmer. Es bietet sich auch als Kinderzimmer an.

DG:

Komplett ausgebaut und sofort nutzbar.

Ausstattung/Details:

Energiedaten sind auf dem neuesten Stand. Aktueller Energieausweis ist vorhanden

Massive Bauweise

Innenräume präsentieren sich in originalen Landhausstil.

Räume sind stufenlos und altersgerecht gestaltet

Landhaus Vollholztüren

Hochwertige Einbauküche „ SYSTEMAT“ mit Markenausstattung (Türdämpfung, Glas Keramik Kochfeld, Großraumgeschirrspüler, Einbaubackofen, Ab-/Umluft Flachschildmabzugshaube, Kühl/Gefrierschrank)

Bodenbeläge aus qualitativ hochwertigem Laminat im EG-Bereich- und Holzdielen im OG-Bereich

Bäder sind mit Qualitätsfliesen ausgestattet

Schreinergefertigte Einbauschränke

Hochwertige Sanitärausstattung

Energie konforme Gasheizung. Die Heizungsanlage entspricht den neuesten Anforderungen.

Professionelle handwerkliche Bauausführungen im kompletten Innen- und Außenbereich

Grundstück mit gepflegtem Garten und zwei Nebengebäuden

Garage in Massivbauweise vorhanden.

Überdachte Terrasse mit separatem direkten Zugang von/zum Erdgeschoss von/zum Garten. Stufenloser und behindertengerechter Zugang.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Aktuelle Architektenpläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten liegen vor.

Lage

Die Ortschaft Bad Birnbach liegt etwas erhöht über dem sanften Tal der Rott in der Region Landshut etwa 12km östlich der Kreisstadt Pfarrkirchen, 20km westlich von Pocking, 27km südlich von Vilshofen sowie 43 km von Passau entfernt.

Gemeinsam mit Bad Füssing und Bad Griesbach im Rottal bildet Bad Birnbach das Niederbayerische Bäderdreieck.

Das Objekt befindet sich im alten Ortskern von Bad Birnbach. Vorzüge, die es zu einem beliebten Platz zum Leben, Einkaufen und gleichzeitig zum genießen der reizvollen Landschaft machen. Der herrlich angelegte Golfplatz ist zu Fuß zu erreichen. Sie haben ein Netz aus Dienstleistungen, Gewerbe, alle wesentlichen Schuleinrichtungen, eine umfassende ärztliche Versorgung in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Das bekannte Thermalbad mit seiner wunderschönen Thermenlandschaft und mit dem weitläufigen Kurpark ist bequem vom Objekt aus zu erreichen. Banken, Dienstleister und eine bunte Palette verschiedener Einzelhandelsgeschäfte erreichen Sie auf kürzestem Wege auf dem bekannten Marktplatz in unmittelbarer Nähe des Objektes. Ob mit Auto, Bahn oder Bus – die Infrastruktur erfüllt die Mobilitätsanforderungen.

Infrastruktur:

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

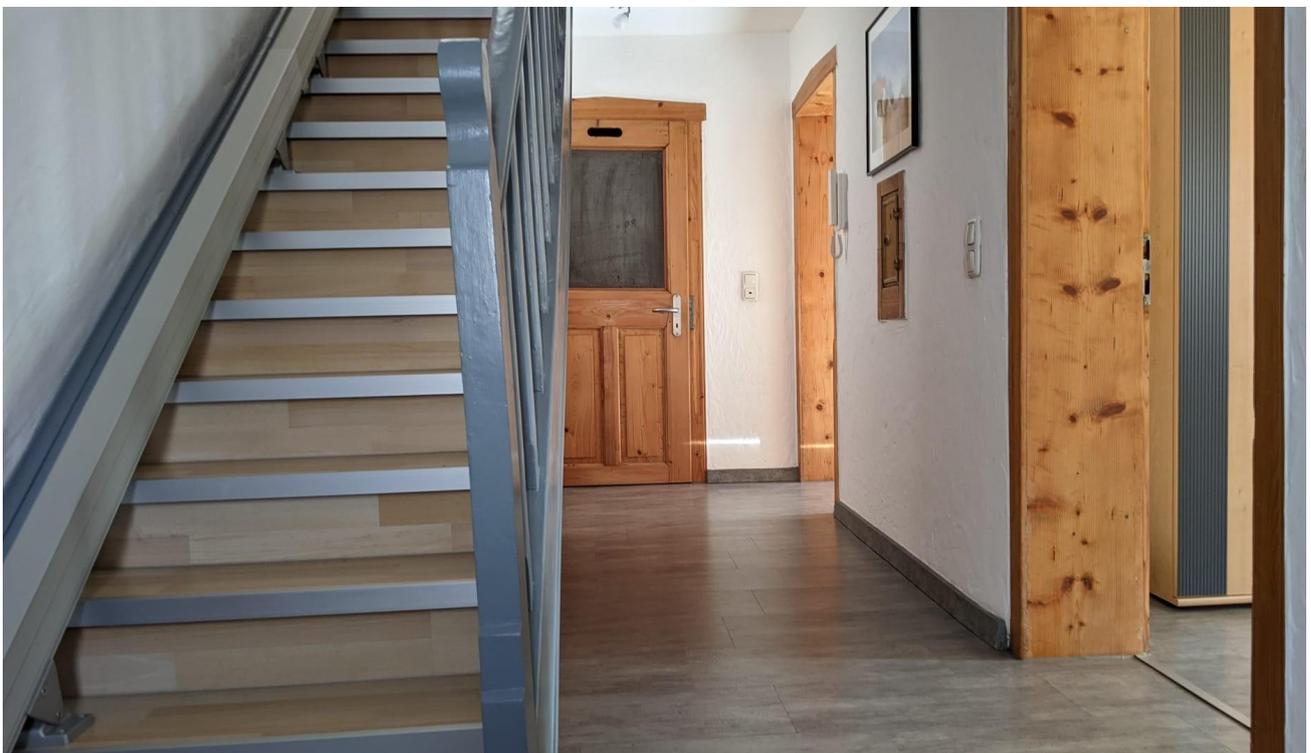
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



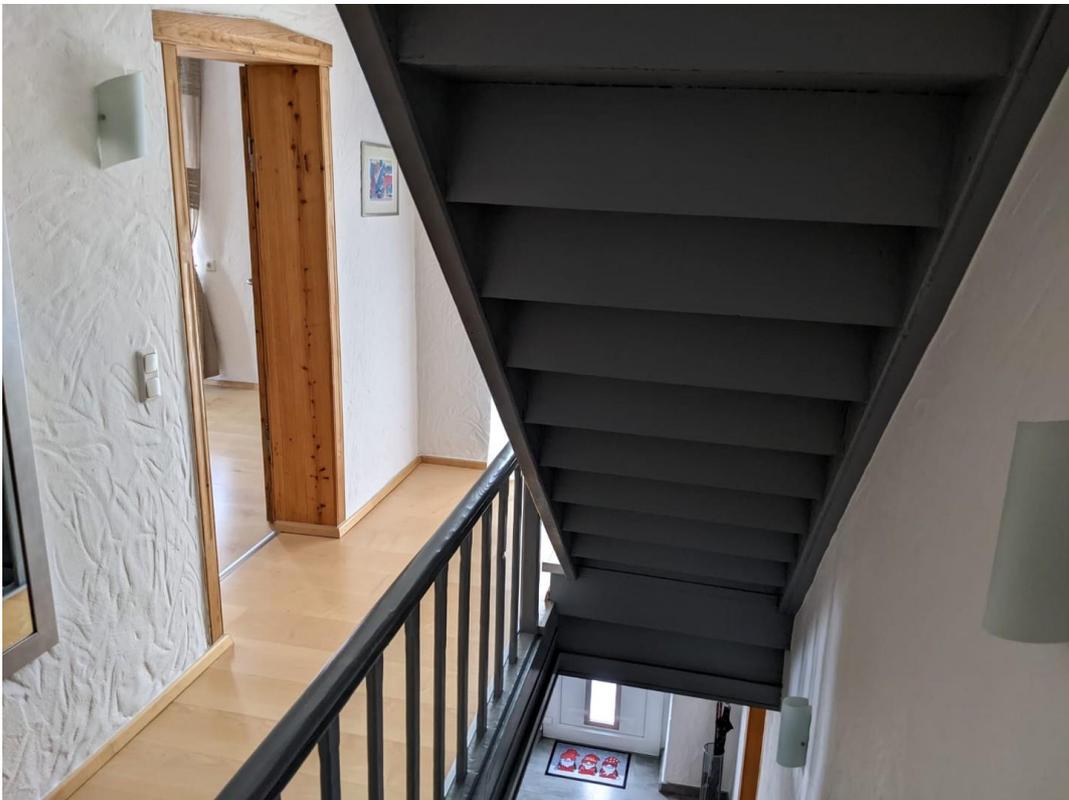
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Abgasanlage Fa. Skoberne GmbH
CE0036 EN14471

Typ: Systemabgasleitungen einwandig

Abstand zu brennbaren Baustoffen 20 mm hinterlüftet

T120 H1 O W2 O20 (E, E, L (D 60-80) schwarz)

T120 H1 O W2 O20 (E, E, L (D 60-110) weiß)

T120 H1 O W2 O20 (E, E, L (D 160-200) grau)

T120 P1 O W2 O20 (E, E, L (D 120) grau)

Abstand zu brennbaren Baustoffen 0 mm hinterlüftet

T120 P1 O W2 O20 (E, E, L (D 60-110) nur im Schutz(PP) Profil, weiß)

Typ: Systemabgasleitungen konzentrisch

Abstand zu brennbaren Baustoffen 0 mm hinterlüftet

T120 H1 O W2 O20 (E, E, L (D 60/100-110/150) Außenrohr Metall)

T120 H1 O W2 O20 (E, E, L (D 60/100-80/125) Außenrohr Kunststoff)

Abgasanlagenbezeichnung: DNV 16160 EN1443

Nenndurchmesser: 60 mm

Wärmedurchlasswiderstand: 0,0 m² KW

Einbauer: Fa. Berger R.

Einbaudatum: 11.10.2010

Eingebauten Anlagentyp nach der Montage ankreuzen

1443 078 10210

Systemzertifizierung nach
DVGW VP 113 und EG-Gasgeräte-
Richtlinie 90/269/EWG in Verbindung
mit Abgasleitungen aus PPs der Fa. Skoberne

VIESSMANN

Vitocrossal 200, Typ CM2	CE-0085R00021
Vitocrossal 200, Typ CT2	CE-0085R02999
Vitocrossal 200-F, Typ CUJ	CE-0085R00070
Vitocrossal 200, Typ CM3	CE-0085R00669
Vitocrossal 200, Typ CT3	CE-0085A0287
Vitodens 100-E	CE-0085R00029
Vitodens 100-W	CE-0085R10029
Vitodens 200-W	CE-0085R0432
Vitodens 222-W	CE-0085R0432
Vitodens 222-F	CE-0085R00051
Vitodens 242-F	CE-0085R00051
Vitodens 300-W	CE-0085R0433
Vitodens 333-F	CE-0085R02052
Vitodens 343-F	CE-0085R00052
Vitodens 300-C	CE-0026R5104
Vitodens 300-W	CE-0065R0113
Vitodens 300-Y	CE-0026R0107
Vitodens 333-F, Typ VP33	CE-0065R0112
Vitodens 333-F, Typ VP21	CE-0065R0112
Vitodens 300-C, Typ MR1	CE-0085R0364

®: Brandschutz-Zulassung nach Schweizerischem Brandschutzregister

Abgasleitung	Brandschutz-Zulassung No
Einwandig aus PPs	Z 14722
Doppelwandig aus PPs/Aluminium	Z 14721

Viesmann Werke GmbH & Co KG D-36107 Alfordorf
1443 077 62010

HEIZUNG & SANITÄR

Roman BERGER

Solaranlagen-Badplanungen-Kundendienst!

Von-Pichler-Str. 7
84364 Bad Birnbach

Tel. 0 85 43 / 10 55
Handy 0170 / 321 43 40
Fax 0 85 43 / 97 88 07

HEIZUNG & SANITÄR

Roman BERGER

Firma Ber- Roman
Kallmühl 7
Bad Birnbach
84364 Birnbach

1443 300
6202 78 70/D
Firmare Version 1.06.5205
Software Version/CS4
Leister Service 28.02.02

WIK 1136630278 TOMEUC272

Bezirgh
Galltham
Marktstraße 10
84364 Bad Birnbach

Brennstoff	Erdeas
O ₂ Bed	3,0 %
CO ₂ max	11,9 %

Anzahl
26.02.24.11.16

55,9 °C	AT
8,29 %	CO ₂
2,1 %	q ₄ +
1,28	A
4,8 %	O ₂
8 pom	CO
-2,8 Pa	Zug
8 pom	CO ₂
81,8 %	η ₁
12,8 %	η ₂
85,1 %	ATP

Techniker: Tomanal

VITODENS 200