

Exposé

Einfamilienhaus in Mengkofen Einfamilienhaus in ruhiger Sackgasse



Objekt-Nr. OM-291074

Einfamilienhaus

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Peter

84152 Mengkofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	750,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	194,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wurde 1998/99 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Ausstattung:

Keller:

Der Keller ist bis auf einen Lagerraum vollständig mit Fußbodenheizung ausgestattet, bestehend aus:

Großräumigen Flur, Gästezimmer, Waschküche mit WC und Dusche, Technikraum, sehr großer Hobbyraum / Spielzimmer / Fitnessraum, und ein zusätzlicher Lagerraum für Vorräte, Werkzeug etc.

Die Nutzung als „Gästeebene“ mit entsprechender Privatsphäre ist denkbar.

EG:

wird mit Fußbodenheizung beheizt (außer Speisekammer)

Flur, Gäste-WC, Büro mit zahlreichen Steckdosen (auf Grundriss HWR), Küche, Speisekammer (mit Schiebetür), lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Essecke, Vorbereitung für Kaminofen (Nobilia Küche inklusive hochwertiger Einbaugeräte verhandelbar)

Terrasse mit Markise und eingerückten Sitzmöglichkeiten.

1.OG

Alle Zimmer werden mit Heizkörper beheizt, Bad zusätzlich mit Fußbodenheizung. Großes Elternschlafzimmer. Aus dem Flur ist der Dachboden über eine ausklappbare Dachbodentreppe erreichbar.

Die beiden Kinderschlafzimmer sind über einen großen Balkon miteinander verbunden.

Dachboden:

Zusätzlicher Stauraum

Garage:

Doppelgarage mit überdachtem und abgeschlossenem Durchgang ins Haus. Garagentore mit elektrischem Antrieb.

Große Einfahrt mit Abstellfläche für mind. 2 weitere Fahrzeuge. Über der Garage befindet sich ein weiterer, großer, abschließbarer Stauraum.

Garten:

Der Außenbereich wurde stets gepflegt und kontinuierlich weiterentwickelt: So können Sie sich – auf der Terrasse oder einer separaten „Ruhefläche“ / Grillfläche sitzend – bei Bedarf auch blickdicht zurückziehen.

Das Haus ist – bis auf die Einfahrt – und einen Teilbereich komplett umzäunt. Des Weiteren befindet sich ein 300L fassender Regenwasserspeicher (oberirdisch) zur kostenfreien und ökologischen Nutzung des aufgefangenen Regenwassers.

Insektenschutz für Kellerfenster und Kellerlichtschächte sind vorhanden.

Das Haus eignet sich hervorragend für eine Familie mit viel Platzbedarf (auch in der unmittelbaren Nachbarschaft sind Kinder in allen Altersgruppen).

Bei der Gas-Heizung (Buderus) handelt es sich noch um die originale Anlage, da diese stets vom Fachbetrieb gewartet und auch modernisiert (zB. hocheffiziente Heizungsumwälzpumpen) wurde.

Energieeffizienzklasse: D

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das massiv erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer sehr ruhigen Lage im ehemaligen Neubaugebiet in einer verkehrsarmen Sackgasse.

An dieser Stelle sei auch das hervorragende nachbarschaftliche Umfeld erwähnt, mit welchem zahlreiche, gemütliche Straßenfeste gefeiert werden können.

Mengkofen verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Netto, Penny, Edeka, Getränkemarkt), eine Apotheke, Hausärzte, zwei Zahnarztpraxen, sowie eine Physioklinik mit hervorragendem Renommee.

Im Neubaugebiet befindet sich eine neu errichtete Kinderkrippe und Kindergarten. Eine weitere Krippe mit Kindergarten wurde gerade fertiggestellt. Beide sind fußläufig gut erreichbar (10Min).

Des Weiteren befinden sich im Ort eine moderne Grund- und Mittelschule sowie Schulbusse in das 10km entfernte Dingolfing oder das 22km entfernte Straubing (beide mit zahlreichen weiterführenden Schulen).

Mengkofen befindet sich in unmittelbarer Entfernung zum BMW-Werk in Dingolfing (12Min), hat jedoch ebenso eine hervorragende Anbindung an die kreisfreie Stadt Straubing (ca. 25Min), Regensburg (45Min), über die A92 jedoch auch nach Landshut (25Min), München (1h) oder dessen Flughafen (45Min).

Weitere Freizeitmöglichkeiten / Institutionen in Mengkofen:

Sportplätze (Fussball, Tennis, Hallenbad), aktives Vereinsleben, Gaststätten, eine Postfiliale, Packstation, zwei Banken, zwei Tankstellen, Autoreparaturwerkstatt, Rathaus der Gemeinde für Behördengänge, 4-Sterne-Hotel.

Internet: 100Mbit/s

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

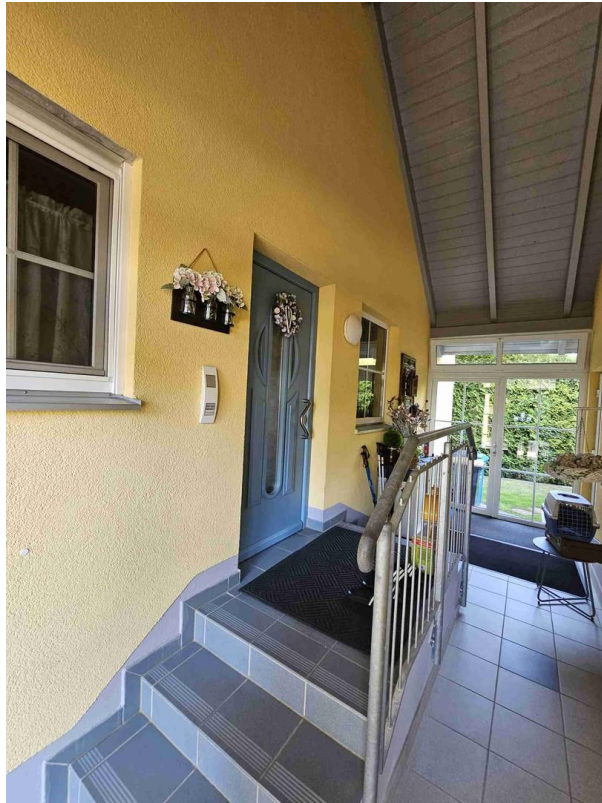
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Einfahrt mit Doppelgarage

Exposé - Galerie

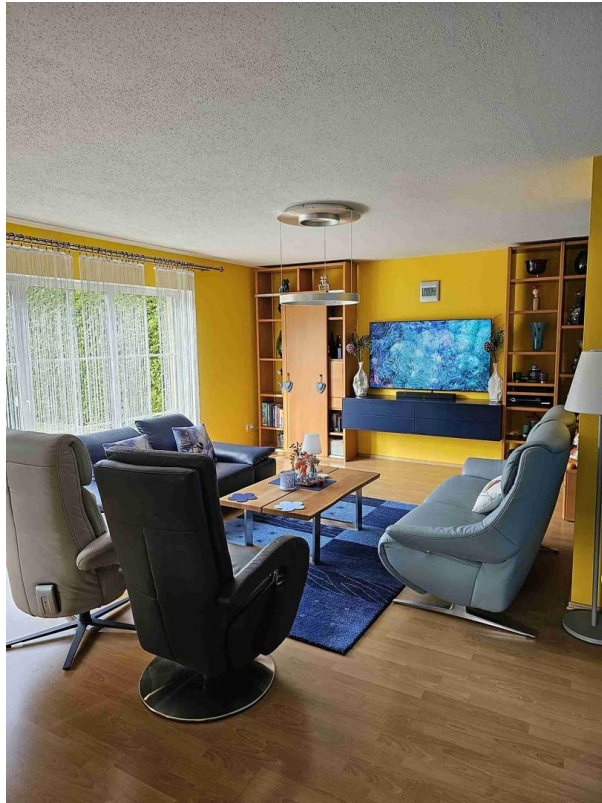


Eingangsbereich

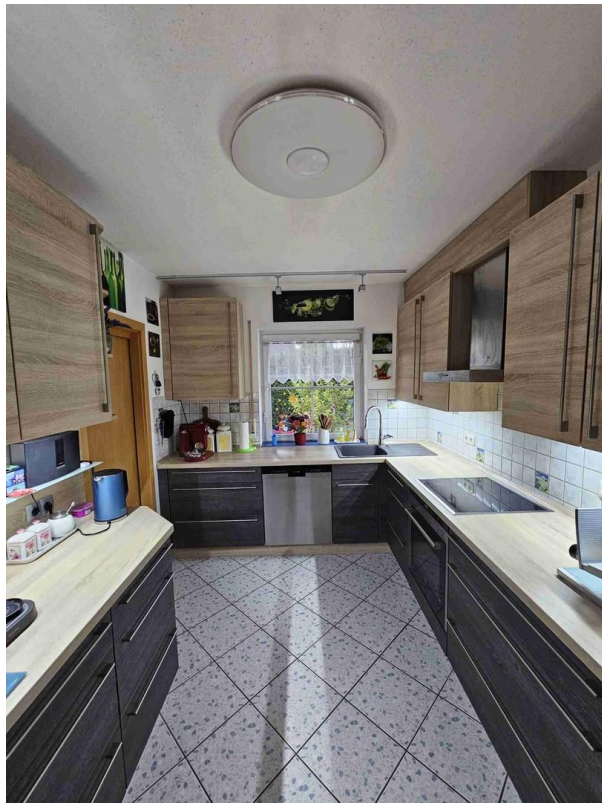


Diele

Exposé - Galerie

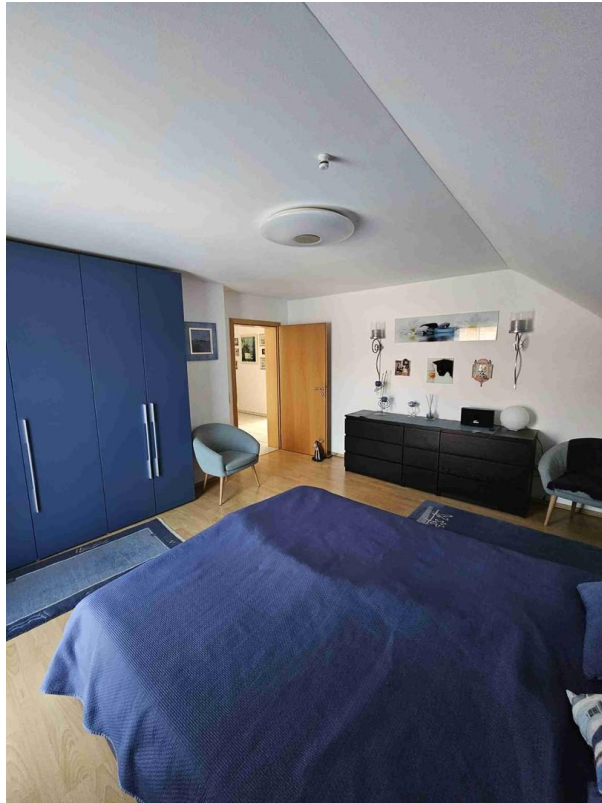


Wohnzimmer



Nobilis Küche

Exposé - Galerie

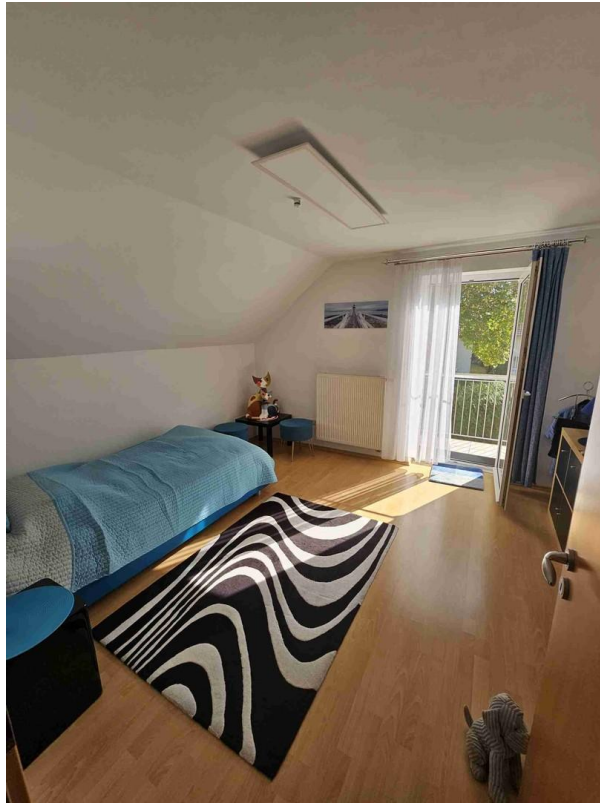


Elternschlafzimmer



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2

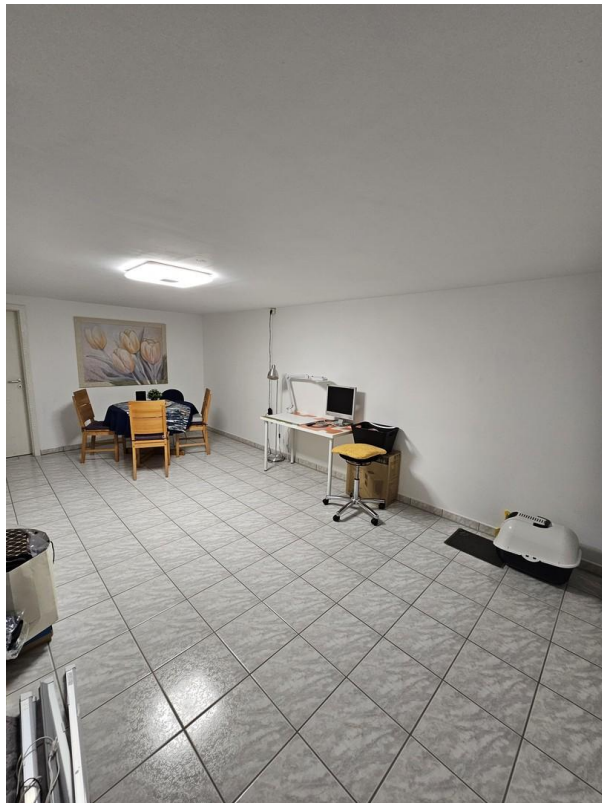


Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 1

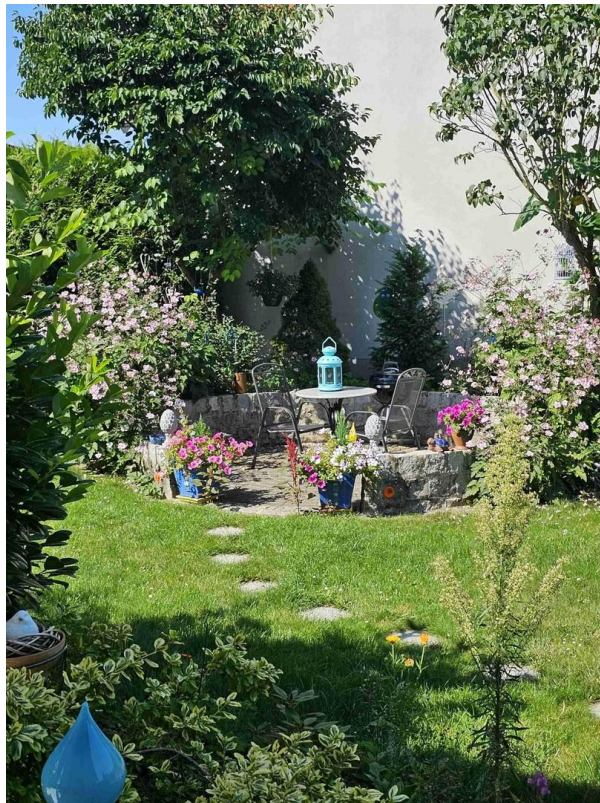


Keller

Exposé - Galerie



Terrasse



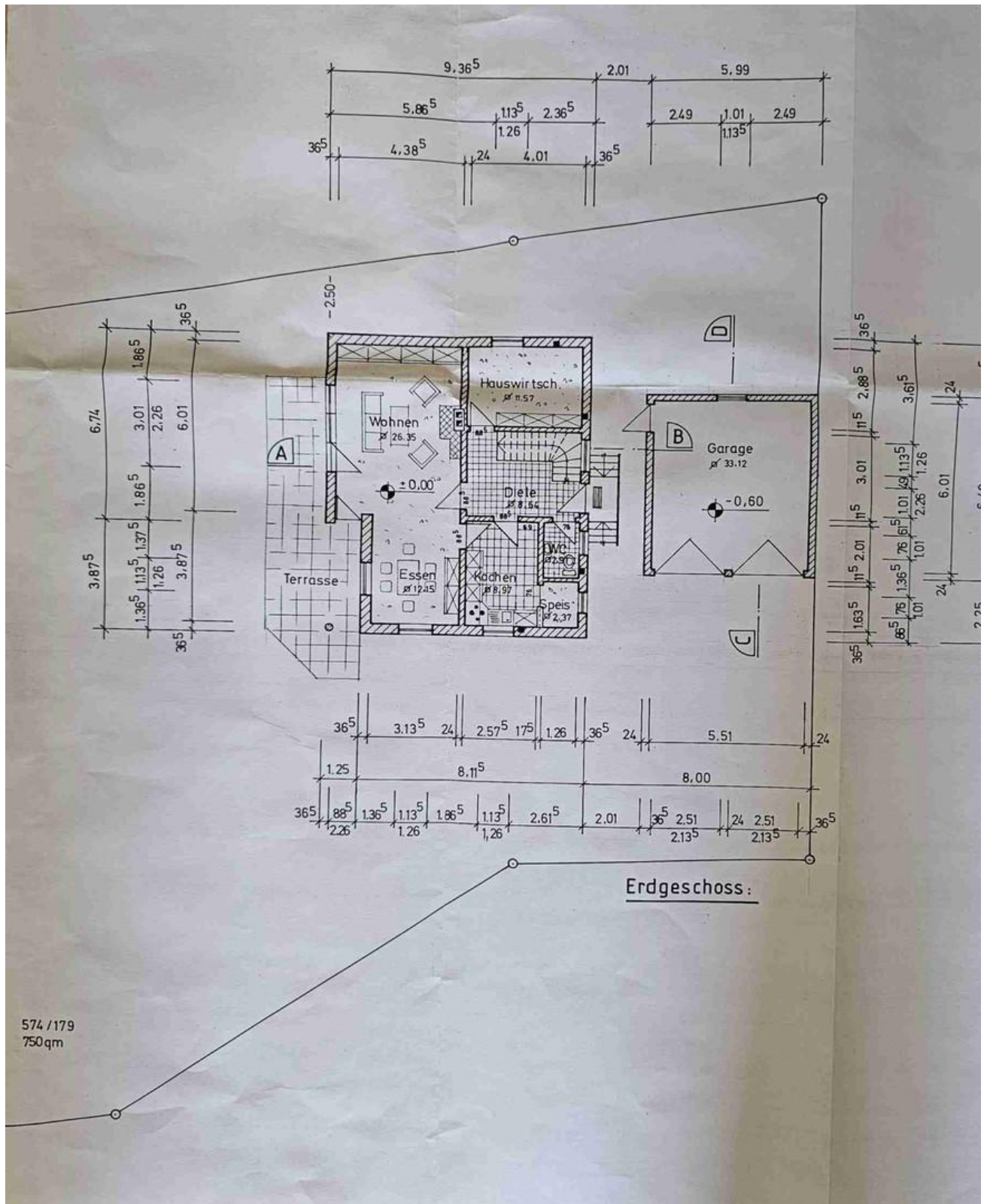
Garten

Exposé - Galerie



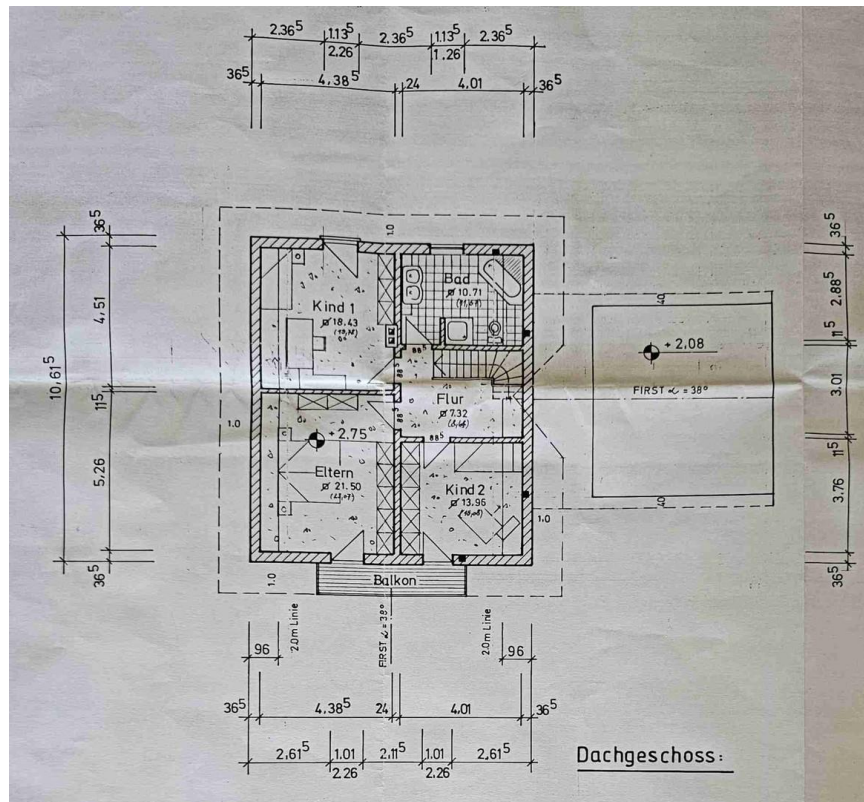
Winter

Exposé - Grundrisse

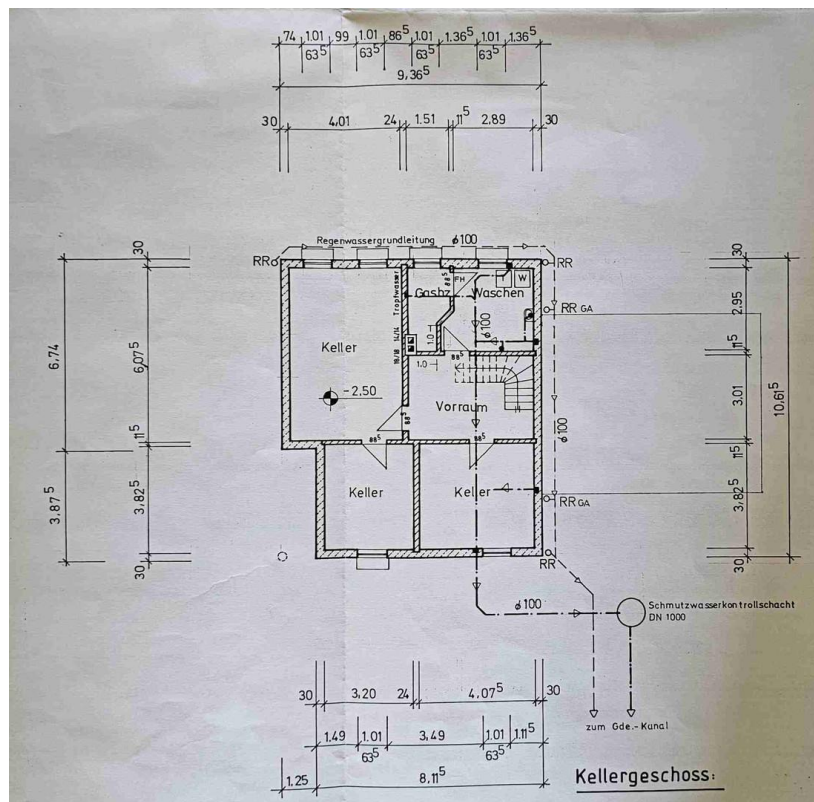


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Kellergeschoss