

# Exposé

## Einfamilienhaus in Weiding

### repräsentatives EFH in Südhanglage mit traumhaftem Garten



Objekt-Nr. **OM-294539**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Birgit Michel, per hinterlegter Mail, kein Telefon

93495 Weiding  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.800,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	3
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

EFH ,1800m2 Grund, in ruhiger Südhanglage mit traumhaftem Garten inkl. Teich, die Wasserversorgung des Gartens erfolgt über eine eigene Quelle, 2 Terrassen, 2 Balkonen, 3 Garagen, großem ca 50m2 Wohnzimmer sowie einer Sauna inkl. Dusche und einer Wärmepumpe für Warmwasser. Im Garten befindet sich ein gemauerter Grill sowie ein großzügiger Freisitz mit Sitzgelegenheiten.

Das gepflegte EFH ist Bj. 1963 . Hauptenergieträger der Zentralheizung ist Öl.

Ein Kindergarten, eine neu gebaute Grundschule, ein Arzt sowie ein Metzger und ein Lebensmittelladen inkl. Bäcker sind vor Ort.

## Ausstattung

Im Wohnzimmer gibt es einen gemauerten Kamin und einen Kachelofen. Im Eßzimmer kann ein hochwertiger Schwedenofen wohlige Wärme verbreiten. Im gesamten Haus wurde Teppichboden verlegt unter dem sich fast überall Echtholzparkett befindet. Das Haus wurde ständig gepflegt, die Fenster sind Doppelverglast mit Kunststoffrahmen, 2016 wurde ein Bad geschmackvoll renoviert.

Der Speicher ist komplett begehbar. Die Warmwasserversorgung erfolgt im Sommer mittels Luft - Wasser Wärmepumpe, diese ist auf dem Dachboden installiert. Das Dach ist ein Ziegeldach.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Ein High Light ist der wunderbare Teich, der eine Vielzahl an Goldfischen, Amphibien und Wasserpflanzen beherbergt.

Zum Grillen am Freisitz lädt ein gemauerter uriger Grill ein.

Im Garten befindet sich ein großer Schuppen, in dem alle Gartengeräte und die Holzlege Platz finden.

## Lage

Das Objekt befindet sich zwischen Cham und Furth in Wald.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule

# Exposé - Galerie



Blick auf Südfassade



gemütlicher Kachelofen im WZ

# Exposé - Galerie



rustikaler Kamin im WZ



Natursteinwand im WZ



Küche mit Essplatz

# Exposé - Galerie

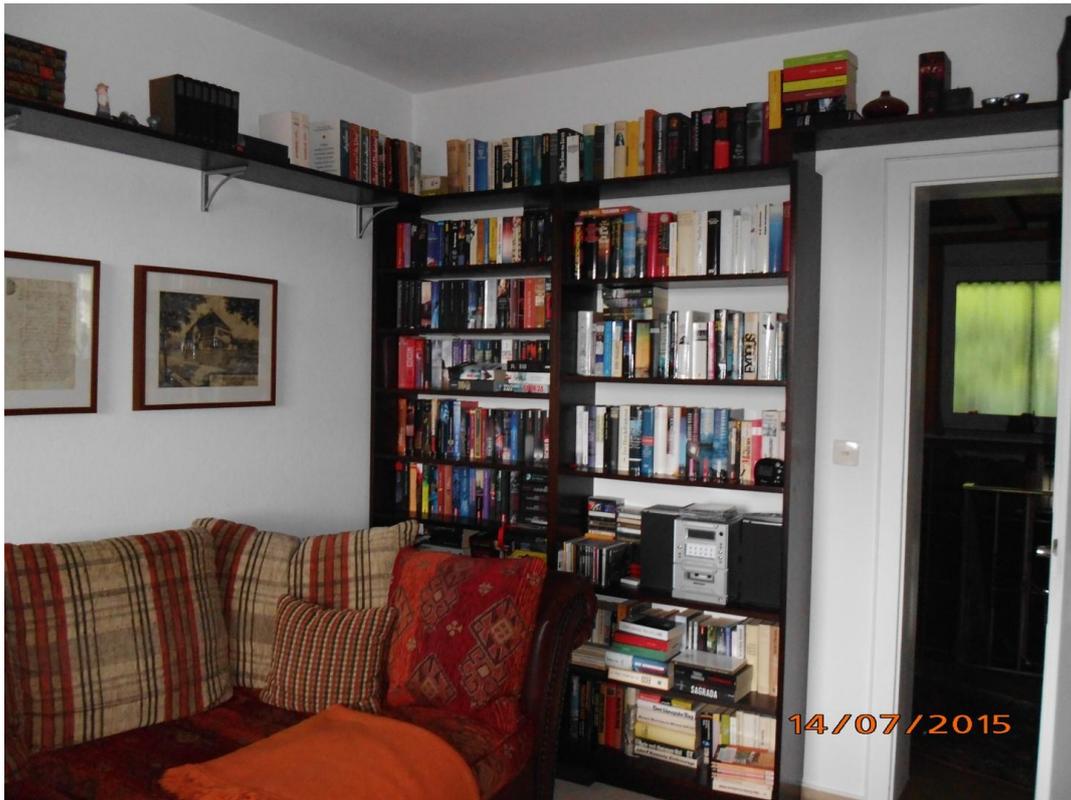


Küche Tresen



uriger Kanonenofen Essplatz

# Exposé - Galerie



kuscheliges kl. Wohnzimmer



großzügiges Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gästebad



Terrasse Südseite

# Exposé - Galerie



idyllischer Teich



Westseite Freisitz

# Exposé - Galerie



Freisitz West



Grillen Ohne Ende

# Exposé - Galerie



Freisitz Teich



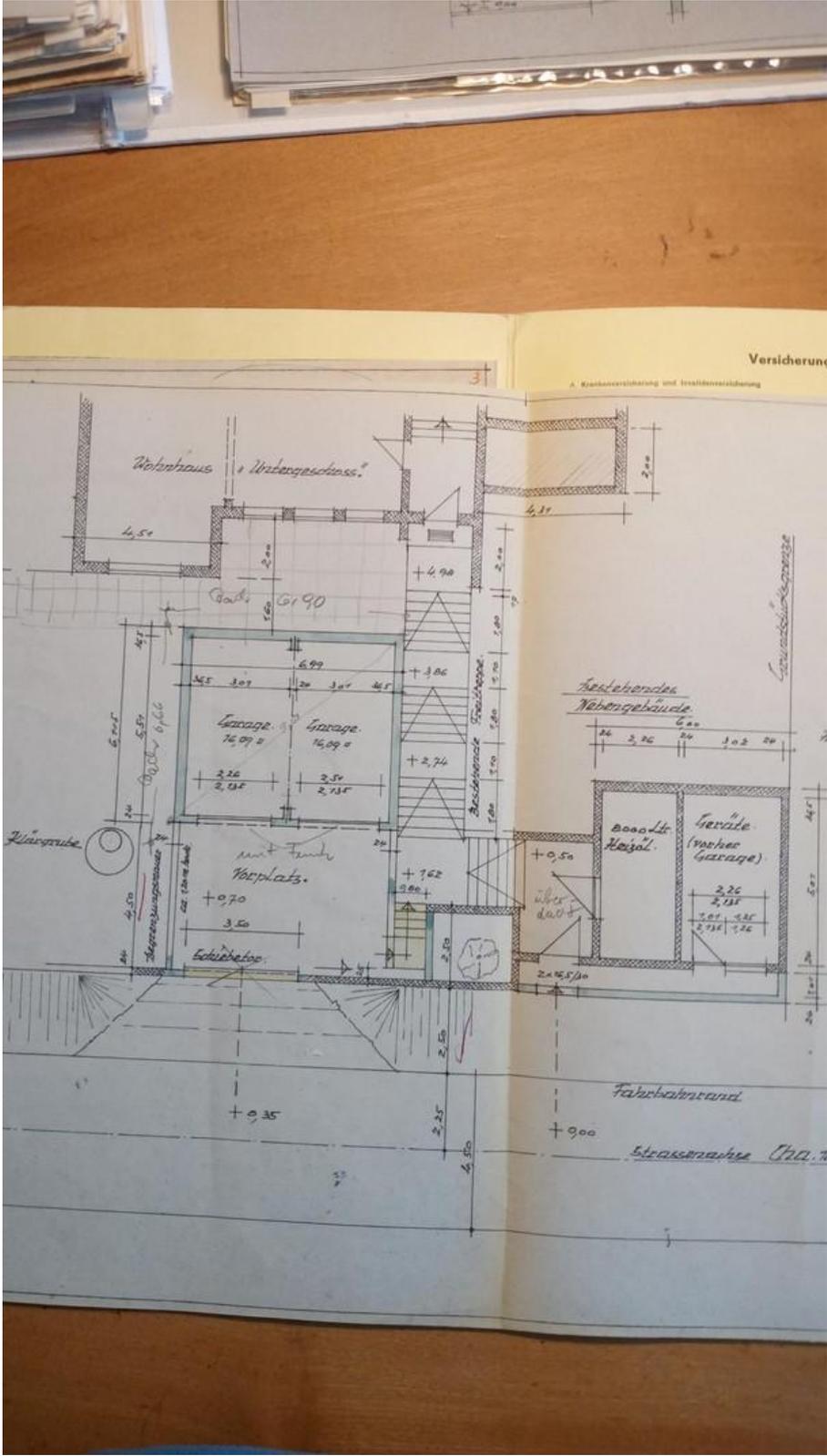
herrlicher Ausblick

# Exposé - Galerie



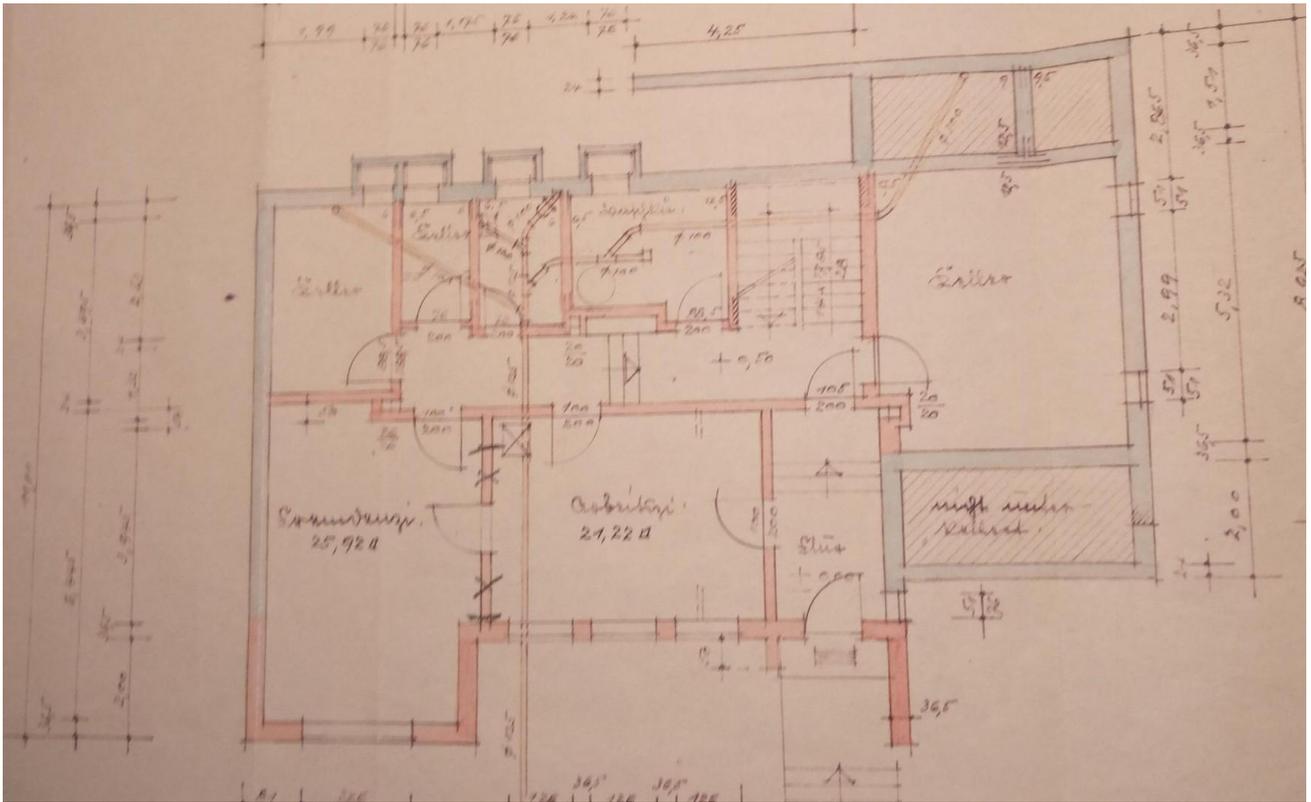
Gartenhaus mit Holzlege

# Exposé - Grundrisse

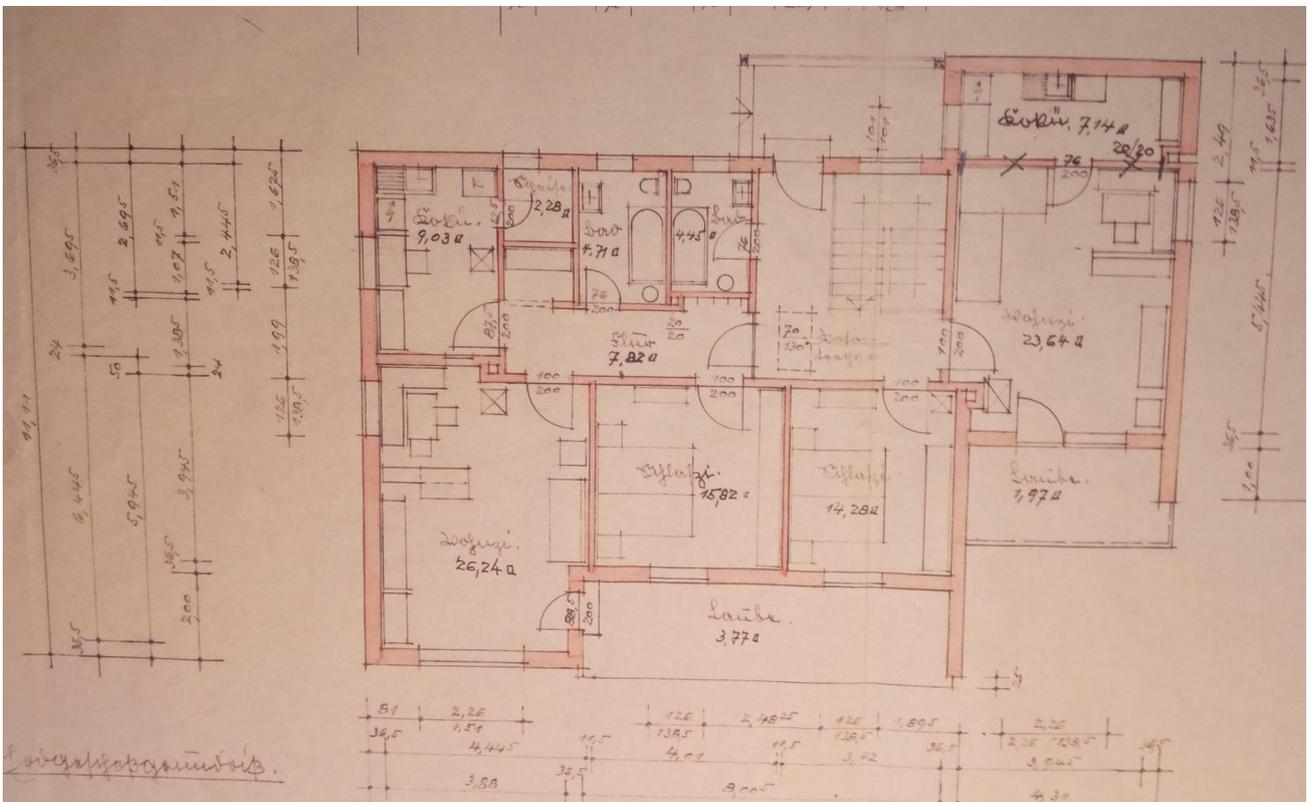


Garagen und Vorplatz

# Exposé - Grundrisse



EG und Keller



OG