

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Georgenberg

**ZFH (3 Whg.) in ländl. Naturlage mit malerischer Aussicht/Vermietungsobjekt (ggf. 5 Whg. möglich)**



Objekt-Nr. OM-325006

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **1 €**

Waldkirch  
92697 Georgenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	810,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	12,00	Garagen	3
Wohnfläche	308,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holz		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Als Kaufpreis gilt für dieses Objekt/Immobilie: Preis nach Vereinbarung

(Obiger Kaufpreis musste aus programmtechnischen Gründen erfasst werden)

Zum Verkauf steht ein ländlich gelegenes freistehendes Zweifamilienhaus mit 3 Wohnungen aus dem Jahr 1966 (lt. Energieausweis), das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 810 qm befindet. Im Jahr 1974 wurde das Haus aufgestockt und 1994 um ein Treppenhaus mit überdachter Terrasse im ersten Obergeschoss erweitert. Das massiv errichtete Gebäude präsentiert sich mit einer soliden Grundsubstanz und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung; evtl. auch als Investitionsobjekt/Vermietungsobjekt (ggf. 5 Wohnungen denkbar/möglich).

Die Erdgeschosswohnung mit eigenen Eingang verfügt über eine Wohnfläche von ca. 98 qm, renoviert ca. 2001. Über die große Diele sind die großzügig bemessene Küche, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, das Vorratszimmer, ein Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein weiteres Badezimmer mit WC und Badewanne erreichbar. Weiterhin ist ein Gäste-WC vorhanden. Als Bodenbelag wurden im Erdgeschoss Fliesen, Teppich und PVC verbaut.

Über das 1994 errichtete Treppenhaus mit überdachter Terrasse im ersten Obergeschoss sind die beiden oberen Stockwerke sowie der Keller erreichbar.

Vom ersten Obergeschoss, welche eine Wohnfläche von ca. 109 qm bietet und ca. 2007 renoviert wurde, ist das Esszimmer, die Küche (Kücheneinrichtung kann mit übernommen werden), ein Arbeitszimmer, ein Wohnzimmer, ein Freizeitzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse sowie das Badezimmer mit Badewanne/WC erreichbar. Von der überdachten Terrasse (ca. 19 qm) besteht eine herrliche Aussicht auf die umliegenden Wiesen und Felder sowie den gegenüber liegenden Schellenberg. Als Bodenbelag wurden im ersten Obergeschoss Granitfliesen, Laminat und Kork verbaut.

Im zweiten Obergeschoss, mit einer Wohnfläche von ca. 101 qm, befinden sich insgesamt fünf Zimmer, die individuell nach den entsprechenden Bedürfnissen genutzt werden können und ein Badezimmer (derzeit nicht ausgebaut). Ein Zimmer ist als Freizeitzimmer/Fitnesszimmer gedacht; Dusche sowie die Starkstromleitung für die vorgesehene Sauna wurden bereits installiert. Zwei Zimmer beinhalten eine eigene Dusche/WC und sind für evtl. Kinderzimmer/Jugendzimmer/Gästezimmer nutzbar. Zudem ist im zweiten Obergeschoss eine Räucherkammer verbaut.

## Ausstattung

Im Kellergeschoss befindet sich die Holzvergaserheizung mit den Pufferspeichern, ein Trockenraum, Waschküche, Holzkeller und weiteren Räumen zur individuellen Verwendung.

Zusätzlich zur Wohnfläche des Wohnhauses (ca. 308 qm lt. Bescheid über Grundsteueräquivalenzbeträge) besteht ggf. die Möglichkeit, die im Erdgeschoss des Anbaus gelegenen Räume (ca. 76 qm) als weitere Wohnung/Büro/Atelier oder Werkstatt zu nutzen.

Beheizt wird das Wohnhaus mit einer Holzvergaserheizung mit insgesamt drei Pufferspeichern (ein Pufferspeicher mit Elektroheizeinsatz für den Notfall, ein Kombispeicher mit Warmwasseraufbereitung - für Solarnutzung geeignet).

Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück 3 Garagen und mehrere Stellplätze, eine Scheune und weitere Kellerräume.

Bei Bedarf kann ein in unmittelbarer Nähe gelegenes Gartengrundstück von ca. 1.000 qm, ein Wiesengrundstück mit Fischteich und Scheune (ggf. für Tierhaltung) von ca. 7.700 qm genutzt/erworben werden.

An der Erdgeschosswohnung und der Garage (Südseite) wird derzeit noch ein Wohnungsrecht/Nutzungsrecht ausgeübt (eine Person im 94. Lebensjahr).

Das Objekt bedarf aufgrund seines Alters noch weiterer Renovierungsmaßnahmen (z.B. Bedachung, die Fenster wurden bereits zum Großteil durch Kunststofffenster ersetzt); ist jedoch sofort zur Eigennutzung, auch für Großfamilien oder Mieter geeignet.

Übernahme von Einrichtungsgegenständen und Gartengeräten/Maschinen/etc. nach Absprache möglich.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Waldkirch (ca. 220 Einwohner) ist Teil der Gemeinde Georgenberg (ca. 1.300 Einwohner) im Landkreis Neustadt an der Waldnaab und liegt malerisch direkt an der Grenze zu Böhmen im Naturpark Oberpfälzer Wald (Bayern) auf einer Höhe von ca. 685 Meter, umgeben von Wäldern und Wiesen. Die Burgruine Schellenberg liegt auf ca. 826 Meter.

Die Verkehrsanbindung erfolgt hauptsächlich über gut ausgebauten Landstraßen und die Autobahnen A6 (ca. 19 KM) oder A93 (ca. 18 KM), sodass weiter entfernt liegende Städte wie Regensburg (ca. 95 KM) oder Nürnberg (ca. 130 KM) schnell erreichbar sind.

Kindergarten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind im Umkreis vorhanden.

In der Nähe befindet sich eine alte Bahnstrecke die zu einem beliebten Radweg ausgebaut wurde. Erholungssuchende, Naturliebhaber, Wanderer und Radfahrer kommen in Waldkirch voll auf ihre Kosten.

Sonstiges:

- Herstellung Abwasseranlage (Vakuumsystem) von der Verwaltungsgemeinschaft Pleystein - Inbetriebnahme 2013

- Abwasserleitungen im Keller bis Vakuumsystem - 2013 erneuert

- Umfangreiche Verbesserungen und Erneuerungen der Wasserversorgungseinrichtung von der Verwaltungsgemeinschaft Pleystein in den letzten Jahren bereits durchgeführt

- Trinkwasser-Hausanschlussleitung 2015 erneuert

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	212,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Aussenansicht Nord

# Exposé - Galerie



Blick zum Schellenberg

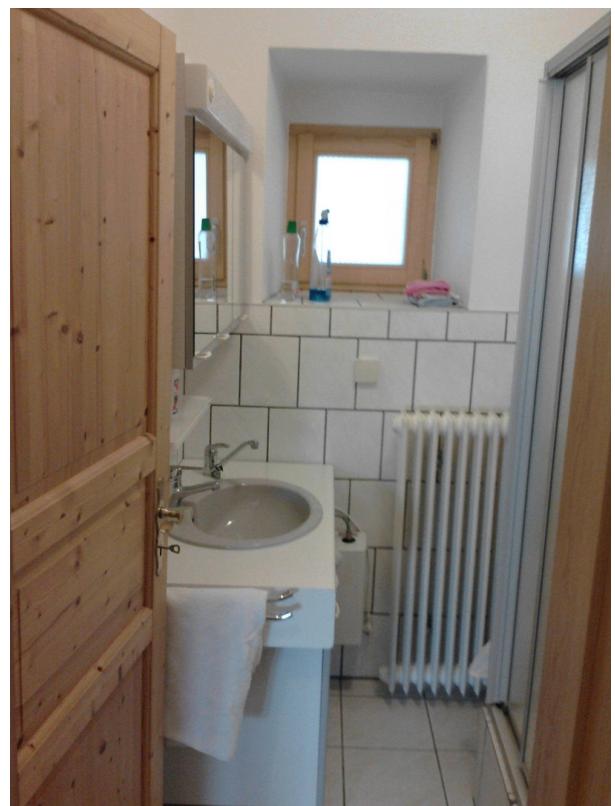
# Exposé - Galerie



Aussicht Süd



Diele EG



Bad/Dusche EG

# Exposé - Galerie



Küche 1 OG



Küche 1 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG



Zimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



Terrasse 1 OG Nord/Ost



Bad 1 OG

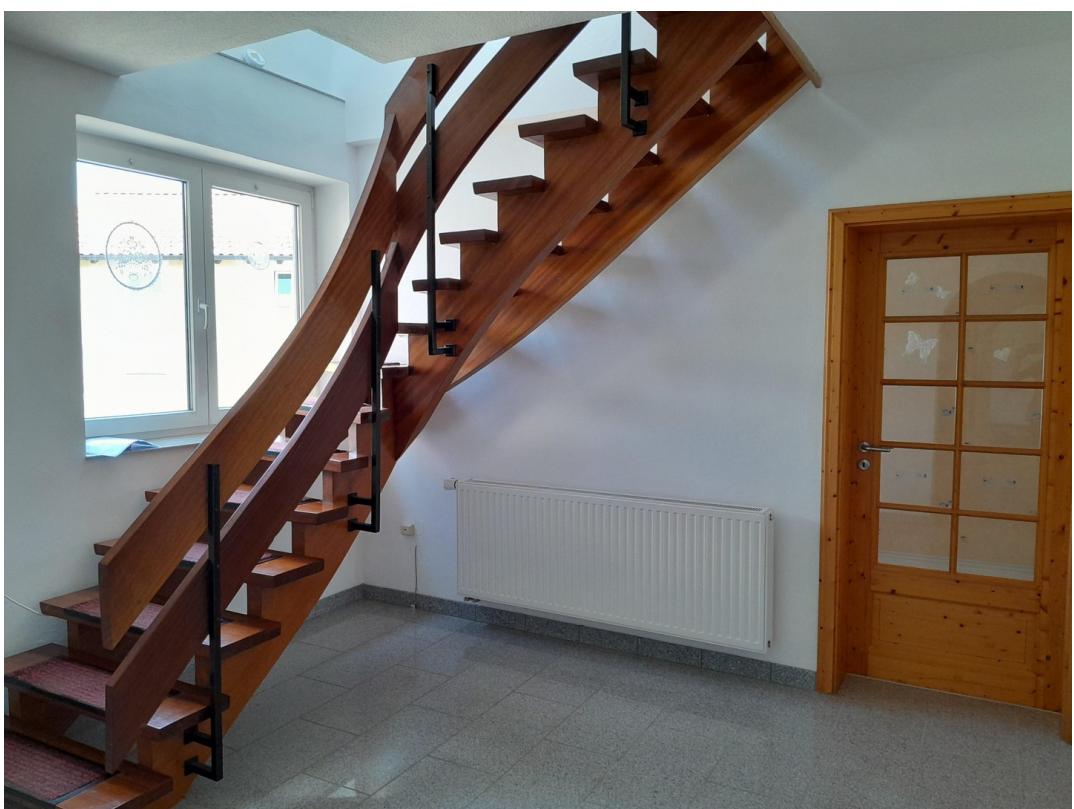
# Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG



Diele 1 OG



Diele 1 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Zimmer Sauna/Fitness 2 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Zimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Dusche/WC 2 OG



Diele 2 OG

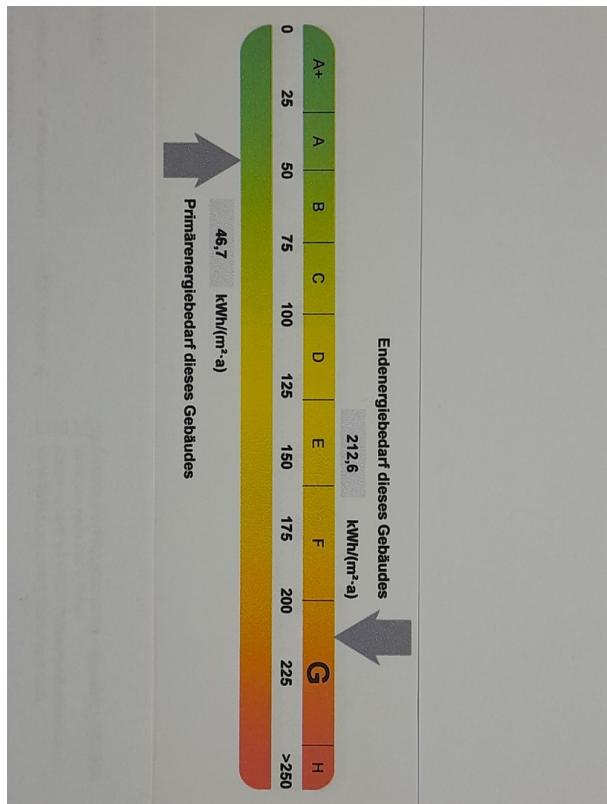


Treppenhaus EG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Keller



Energieausweis



Wiesengrundstück, Fischteich

# Exposé - Galerie



Scheune/Stallung mit Garten



# Exposé - Galerie

