

# Exposé

## Einfamilienhaus in Mamming Haus nur mit Hofstelle zu Verkaufen



Objekt-Nr. OM-332929

### Einfamilienhaus

Verkauf: **710.000 €**

Ansprechpartner:  
Heribert Krieger

Schwaigener Str. 28  
94437 Mamming  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.457,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	13,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	383,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in der Schwaigener Straße in Mamming (94437), einer charmanten und familienfreundlichen Gemeinde.

Diese geräumige Haus mit Nebengebäuden bietet Ihnen und Ihrer Familie, Ihrer Firma alles, was Sie für ein komfortables und harmonisches Leben benötigen.

Ein Haus mit insgesamt ca. 13 Zimmern und 3 Badezimmern ist ausreichend Platz im Haus für alle vorhanden. 2 moderne, ausgestattete Küche, ein Balkon mit 12 m<sup>2</sup>

Im Nebengebäude befinden sich zwei kleine Wohnungen mit ca. 40m<sup>2</sup> und 55m<sup>2</sup> mit Einbauküchen und Badezimmern, die zurzeit vermietet sind.

Zudem ist eine Garage mit 2 Stellplätzen und Parkplätzen direkt am Haus vorhanden.

Es gehören außerdem noch Lagerräume im Nebengebäude (185 m<sup>2</sup>) und eine Lagerhalle (905 m<sup>2</sup>) dazu.

Das sind die Eckdaten:

- >> Wohnfläche Haus 383 m<sup>2</sup> plus Keller 96 m<sup>2</sup>
- >> Nebenhaus 2 Wohnungen mit 95 m<sup>2</sup>
- >> Lagerräume im Nebengebäude 185 m<sup>2</sup>
- >> Lager Hallen 905 m<sup>2</sup>
- >> PV Anlage mit 35,35 KWp Baujahr 2003
- >> PV Anlage mit 29,95 KWp Baujahr 2019
- >> PV Speicher 27,18 KWp für Eigenversorgung im Inselbetrieb (3 Victron 5000 WR).
- >> Öl-Heizung - Buderus 49 KW Baujahr 2007
- >> Pellets-Heizung - PicoBello 29 KW Baujahr 2012
- >> Solarthermie für Warmwasser Baujahr ? 2000

Diese Immobilie ist der perfekte Ort für Familien, die Raum und Komfort suchen, ohne auf die Vorteile einer hervorragenden Lage zu verzichten.

## Ausstattung

Das Haus wird nur mit Lagerhallen usw. Verkauft:

Kurz zur Bewertung:

Haus 710 000,00 €

Nebengebäude und Lagerhalle 450 000,00 €

PV usw 45.580,00 € + MWST

Das ist der Gesamtpreis 1.200 000,00 € VB

Alle Angaben ohne Gewähr auf Richtigkeit.

### Fußboden:

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

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Markleranfragen nicht erwünscht

## Lage

Die nächsten Bushaltestellen sind nur 230 m und 270 m entfernt, was eine bequeme Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel bietet. Für den täglichen Bedarf finden Sie einen kleinen Supermarkt, Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, Arzt und Zahnarzt nur 400 m bis 600m entfernt. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Kindergarten und Grund- und Mittelschule, die beide in weniger als 350 m erreichbar sind.

Auch Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz, großen Sportgelände und die Isar nur 400m entfernt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese traumhafte Immobilie zu besichtigen!

Kontaktieren Sie mich noch heute für einen Besichtigungstermin!

Alle Angaben ohne Gewähr auf Richtigkeit.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,34 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



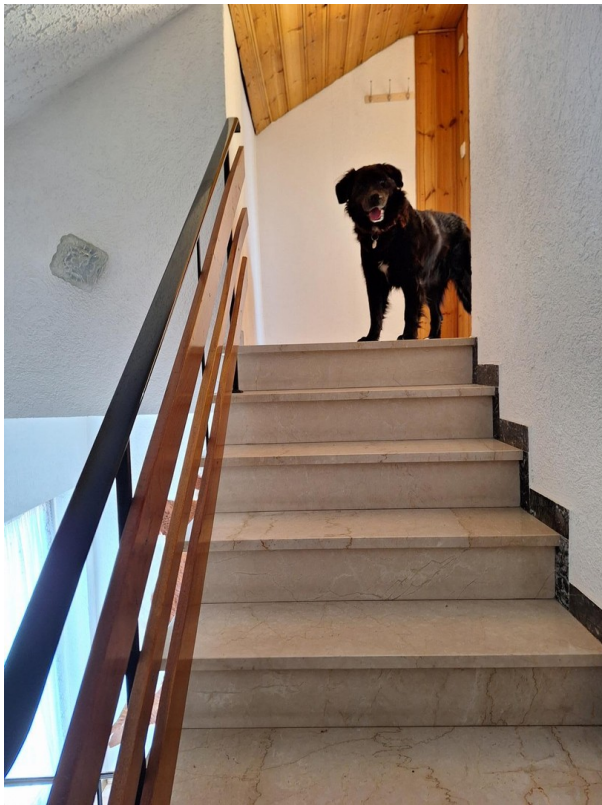
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



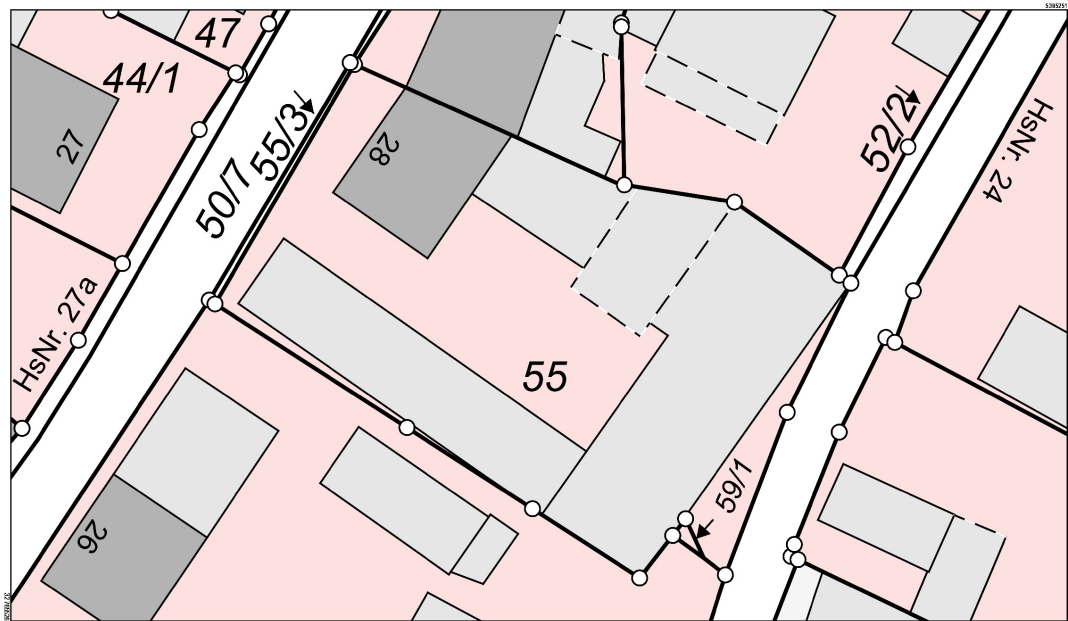
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Maßstab 1:250  
Veröffentlichung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Weiterverbreitung ist eine Genehmigung erforderlich.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Landau a.d. Isar  
Marienplatz 5a  
94405 Landau a.d. Isar

Flurstück 55  
Gemarkung Mamming

Gemeinde Mamming  
Landkreis Dingolfing-Landau  
Bezirk Niederbayern

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte 1:250

Erstellt am 13.02.2025

# Exposé - Grundrisse

## Legende zur Flurkarte



<b>Flurstück</b> Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Zusammengehörige Flurstücksteile Nicht festgestellte Flurstücksgrenze Abgemerkter Grenzpunkt Grenzpunkt ohne Abmarkung Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren	<b>Gebietsgrenze</b> Grenze der Gemarkung Grenze der Gemeinde Grenze des Landkreises Grenze der kreisfreien Stadt
<b>Gesetzliche Festlegung</b> Bodenordnungsverfahren	<b>Tatsächliche Nutzung</b> Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung Industrie- und Gewerbefläche Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof Landwirtschaft Ackerland Landwirtschaft Grünland Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
<b>Gebäude</b> Wohngebäude Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe Umspannstation Gebäude für öffentliche Zwecke Gebäude mit Hausnummer Höhe: 20 Lagebezeichnung mit Hausnummer: Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut	Wald Geholz Fließgewässer Stehendes Gewässer Unkultivierte Fläche Hafenbecken Sumpf Moor Spielplatz / Bolzplatz Wildpark Flugverkehr / Segelfluggelände Parkplatz Campingplatz Park
<b>Geodätische Grundlage</b> Amtliches, Lageferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM. Bezugssystem ist ETRS89; Bezugellipsoid: GR580 mit 6°-Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 3269699,83 (3) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe 5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)	<b>Hinweis</b> Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <a href="#">www.ohne-makler.net/alkis-legende</a> oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.  Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.