

Exposé

Zweifamilienhaus in Sankt Oswald Riedlhütte

Exclusives Doppelhaus mit großer Ferienwohnung und 2 PV-Anlagen



Objekt-Nr. **OM-348567**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Silke Weileder

94566 Sankt Oswald Riedlhütte
Bayern
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.070,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	384,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	519,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Haus wurde 1998 kernsaniert und erweitert, es bietet eine einmalige Gelegenheit der unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten, Wohnen- und Arbeiten, Mehr-Generationenhaus und Vermietung, derzeit wird der zweite Hausteil als Ferienwohnung angeboten. Diese Wohnung ist mit 5 Sternen ausgezeichnet und wird sehr gut gebucht.

(Diese Verwendung ist kein Muss, kann jederzeit beendet werden.)

Das Gebäude verfügt über 2 Haushälften die auch mit 2 unterschiedlichen Eingängen betreten werden können. Das Haus ist mit einem großen Wintergarten ausgestattet, der Whirlpool ergänzt die entspannende Atmosphäre.

Die Räume sind großzügig gehalten mit offener Küche und viel Licht. Ein absolutes Highlight ist das große Studio im DG mit Kaminofen im Raum und der großflächigen Fensterfront, durch die Raumhöhe wirkt der Raum noch größer und die Holzdecken strahlen viel Behaglichkeit aus.

Im UG/Keller befindet sich der bestens ausgestattete große Wellnessraum mit Sauna und Dusche, genügend Platz um nach einem langen Tag zu entspannen. Der Waschraum und der Heizraum sind ebenfalls hier untergebracht.

Im OG des Hauses ist auch die ca. 100 qm Wohnung mit 2 Schlafzimmern, Wohnzimmer, Küche, großes Badezimmer und Gäste-WC untergebracht.

Das komplette Objekt mit Garten ist sehr gepflegt und energetisch auf einem guten Standard.

Das ursprüngliche Baujahr des Grundgebäudes ist dem Objekt nicht mehr anzumerken. Das Bestandsgebäude wurde 1998 komplett saniert und erweitert.

Der Garten ist liebevoll gestaltet, ein weiteres Highlight ist das Gartenhaus mit integrierter Küche.

Dieses Objekt hat noch viel mehr zu bieten, Sie sollten es sich ansehen, wenn Sie Platz und Ruhe suchen.

Ausstattung

Sanierungsmaßnahmen ab 1998 bis heute:

- Kernsanierung und Anbau
- neue Ölheizung in Kombination mit einer Wärmepumpe für Brauchwasser
- EG mit Fussbodenheizung, OG mit Heizkörper
- 2 hochwertige Kaminofen für Stückholz
- 2 PV-Anlagen mit jeweils 10 Kwp und jeweils einem Stromspeicher mit Notschalter
- elektrische Rollläden im Wohn-/Essbereich EG
- Videoüberwachung
- Starkstrom in der Garage
- 2 voll ausgestattete Einbauküchen
- hochwertige Infrarotsauna
- Whirlpool
- Gartenhaus mit Küche
- Doppelgarage und eine Einzelgarage - mit Grube

- 2 Bäder jeweils mit Badewanne und Dusche
- geräumiger Keller
- 1 Dusche im Keller
- Kunststoff/Alu Fenster 2x verglast
- hochwertige Ausstattung
- komplett eingerichtete Ferienwohnung
- weitere Möbel auf Wunsch zur freien Übernahme
- laufende Instandhaltung, sehr gepflegt
- Bezugsfertig

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen des Auftraggebers. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Silke Weileder

Mobil: 0171 3579172

Ust.-ID: DE264793033

Aufsichtsbehörde (Genehmigung gem. §34c GewO):

IHK für München und Oberbayern

Max-Joseph-Str. 2

80333 München

Lage

Das Objekt befindet sich in Sankt Oswald-Riedlhütte, einer Gemeinde im Landkreis Freyung-Grafenau in Bayern, Deutschland. Diese Region ist bekannt für ihre malerische Landschaft, die von Wäldern, Hügeln und klaren Gewässern geprägt ist. Sankt Oswald-Riedlhütte liegt im Bayerischen Wald, einem beliebten Ziel für Naturliebhaber und Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wintersport.

Die Lage ist typischerweise ruhig und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Umgebung ist von Einfamilienhäusern und grünen Flächen geprägt, was zu einer hohen Lebensqualität beiträgt. In der Nähe gibt es verschiedene Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege und Naturerlebnisse.

Die Infrastruktur in Sankt Oswald-Riedlhütte umfasst grundlegende Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote. Für umfangreichere Einkäufe oder Dienstleistungen können die Bewohner die nahegelegenen Städte wie Freyung oder Grafenau nutzen, die eine größere Auswahl an Geschäften und Einrichtungen bieten.

Sankt Oswald-Riedlhütte ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, was den Bewohnern eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden ermöglicht.

1. Straßenanbindung: Die Gemeinde liegt in der Nähe der Bundesstraße B12, die eine wichtige Verkehrsachse in der Region darstellt und eine Verbindung zu größeren Städten wie Passau und Deggendorf bietet. Dies erleichtert die Anfahrt zu überregionalen Zielen.

2. Öffentlicher Nahverkehr: In Sankt Oswald-Riedlhütte gibt es Busverbindungen, die den öffentlichen Nahverkehr unterstützen. Diese Buslinien verbinden die Gemeinde mit umliegenden Orten und Städten, was für Pendler und Bewohner, die auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind, von Vorteil ist.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	117,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Garten Rückseite

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Eingangsbereich 1

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich Kaminofen

Exposé - Galerie



Küche



Blick aus dem Wintergarten

Exposé - Galerie



Winterg. mit Whirlpool



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badewanne



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Aufgang DG



Studio OG

Exposé - Galerie



Studio OG



Studio OG

Exposé - Galerie



Aufgang 2. Wohnung



Flur 2. Wohnung

Exposé - Galerie



Küche Wohnung 2



Schlafzimmer Wohnung 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 Wohnung 2



Badezimmer 2. Wohnung

Exposé - Galerie



Badewanne 2. Wohnung



Wohnzimmr Wohnung 2

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur Kellerbereich

Exposé - Galerie



Dusche Wellnessbereich



Sauna Wellnessbereich

Exposé - Galerie



Gartenhaus mit Küche



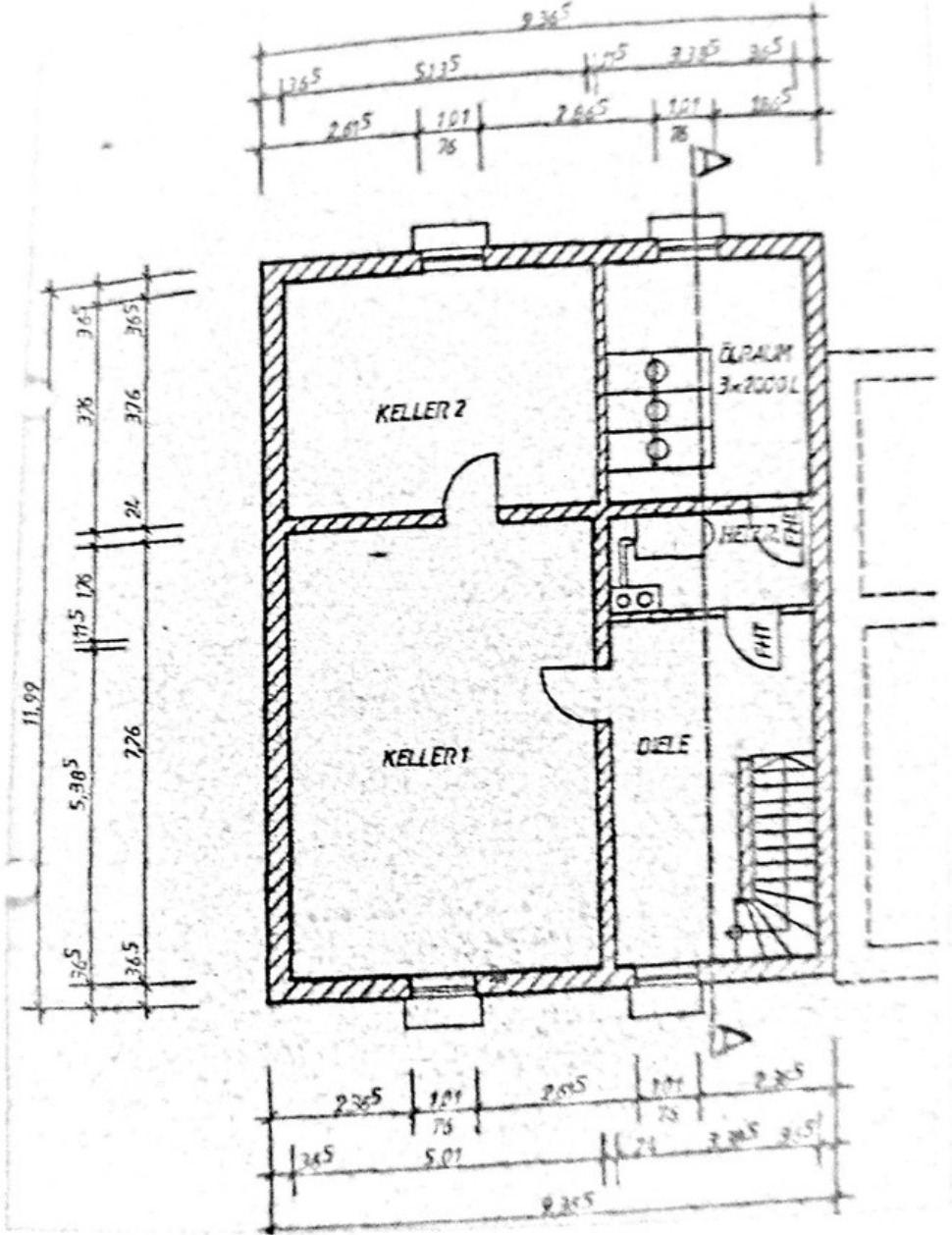
Rückseite

Exposé - Galerie



Pavillion

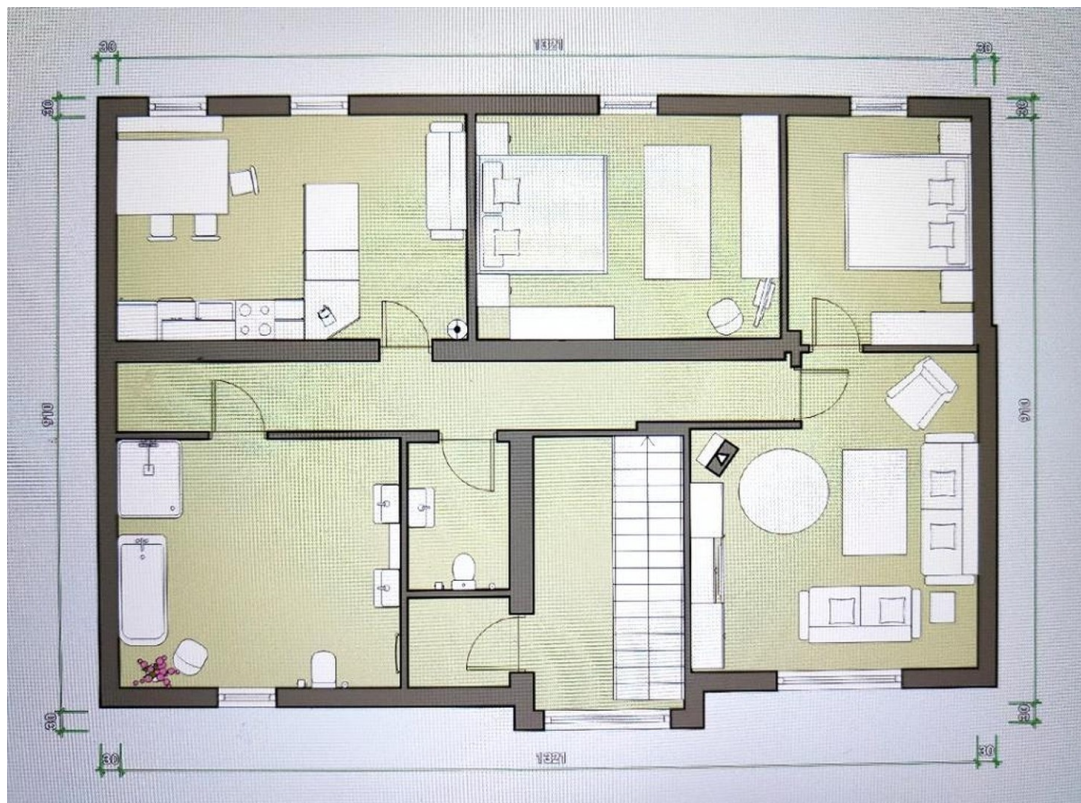
Exposé - Grundrisse



Unterlage Keller

Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 2