

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Dingolfing

**Verkauf - MFH - Voll möbliert**



Objekt-Nr. OM-379316

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:  
EKA-REAL-ESTATE GMBH

84130 Dingolfing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	304,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	157,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Garagen	1
Wohnfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holz	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3-Generationen-Haus steht provisionsfrei zum Verkauf bereit... Alle unter einem Dach, ein Traum für jede Familie... hier ist vieles möglich und Platz für Groß und Klein, egal ob Kinder .. mit etwas geschick kann hier Ihre ruhige Oase entstehen.

---

Zum Verkauf steht ein zentral und dennoch sehr ruhig am Ortsrand gelegenes Reiheneckhaus in Frontenhausen. Das genaue Baujahr der Immobilie ist nicht bekannt und wird im Energieausweis mit ca. 1900 angegeben. Das Grundstück ist mit ca. 304 m<sup>2</sup> so groß, dass man bequem Platz für einen kleinen sonnigen Garten mit Südwest-Ausrichtung sowie Garage und Carport hat. Das Objekt liegt am Wegesrand und hat somit das richtige Ambiente um einen abendlichen Spaziergang in der Natur zu gestalten.

Gemäß vorliegender Pläne aus dem Jahre 1958 wurde das Haus als Einfamilienhaus auf E + 1 geplant und genutzt, eignet sich aber aufgrund der derzeitigen Grundrissgestaltung für bis zu drei Parteien. Zum Dachgeschoss-Ausbau, der ca. 2000 erfolgte, liegen keine Pläne vor.

Es wurde bereits einiges an Erneuerungen im Jahr 2021 umgesetzt.

---

Aufteilungen der einzelnen Geschosse:

Erdgeschoss: Flur/ WC, Kochen, Speis, Wohnen, Schlafen, Bad = ca. 62,28 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: Flur, Kochen+Essen, Wohnen, Schlafen, Bad = ca. 70,14 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: Flur, Bad, Wohnen, Schlafen, Schrägen antlg. = ca. 25,16 m<sup>2</sup>

---

Interessiert? Kontaktieren Sie uns per Email-Anfrage.

## Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und erfolgten Maßnahmen im Überblick:

- ca. 50 cm Außenmauerwerk im EG, kein Keller
- Estrich & Bodenplatte im EG ca. 2000, OG und DG Fehlböden
- im ganzen Haus würden neue Böden verlegt in modernen Design 2021
- etwas unterdurchschnittliche Deckenhöhe
- Fenster: Holz-Isolierglasfenster und im OG Kunststoff-Isolierglasfenster aus ca. 2020
- Heizung: aktuell Kachelofen mit Stückholz, Anschaffung Infrarotheizung 2021
- Warmwasserbereitung derzeit über Stückholz oder Elektroboiler 2021
- ca. 2015 Bad EG renoviert, Bad OG und Gäste-WC 2021
- Fassade gestrichen 2021
- OG Ausschaufläche Verkleidet 2021
- Terrasse EG
- Haus innen Renoviert 2021
- EG Wohnung Neue Elektroanschlüsse, Bodenbelege, Renoviert aktuell 2025

-Einbauküche EG und DG 2021

-Gartenbereich angedachte Renovierung der Trennwand bei besserer Witterung

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Diese Objekt hat sehr viel Potenzial.

Der kleine angelegte Garten mit Gartenhaus, Garage und Carport ermöglicht viel Möglichkeiten die mit wenig Handgriffen aufbaufähig wären.

## **Lage**

\*\*\*Highlights des Ortes Frontenhausen...\*\*\*

"Kaiserschmarrndrama" bringt Eberhofer-Fieber nach Frontenhausen

Als Kulisse für die Eberhofer-Krimis ist das beschauliche niederbayerische Frontenhausen praktisch über Nacht berühmt geworden. Weil immer mehr Filmtouristen den Drehort besuchen, beschreitet der Markt im Landkreis Dingolfing-Landau jetzt neue Wege.

Inzwischen kommen Filmtouristen aus ganz Deutschland, Österreich und der Schweiz, um die Drehorte und den Franz-Eberhofer-Kreisverkehr zu sehen – den bekanntesten Kreisverkehr in der deutschen Filmgeschichte. Der Tourismusverband Ostbayern mutmaßt sogar, es handele sich um den "wohl bekanntesten Kreisverkehr Deutschlands". Inzwischen stehen mittendrin und überlebensgroß Dorfpolizist Franz Eberhofer und sein Kumpel Rudi Birkenberger verewigt in Stahl im Kreisverkehr.

---

Der Markt Frontenhausen liegt reizvoll im landschaftlich schönen Vilstal. Die Vils nimmt durch Frontenhausen einen romantischen Schleichweg und durchwandert das Erholungsgebiet Mittleres Vilstal. Der Vilstalsee, fünf Kilometer entfernt, mit seinen Anlagen leistet für die Naherholung und auch für den Fremdenverkehr einen wesentlichen Beitrag. Frontenhausen erfüllt in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht sämtliche Anforderungen. Neben der Grund- und

Hauptschule besitzt Frontenhausen auch einen Kindergarten sowie ein Pflegeheim. Der Ort wächst durch die gezielte Wohngebietsausweisung kontinuierlich gegen Süden. In Frontenhausen herrscht auch eine rege Gewerbetätigkeit. Die nahen Großbetriebe wie BMW in Dingolfing und Mann & Hummel in Marklkofen gewähren einen sicheren Arbeitsplatz.

Zahlreiche gesellschaftliche Aktivitäten drücken sich durch das Vorhandensein der fast 50 Vereine aus.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	360,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Kamin EG Schlafen

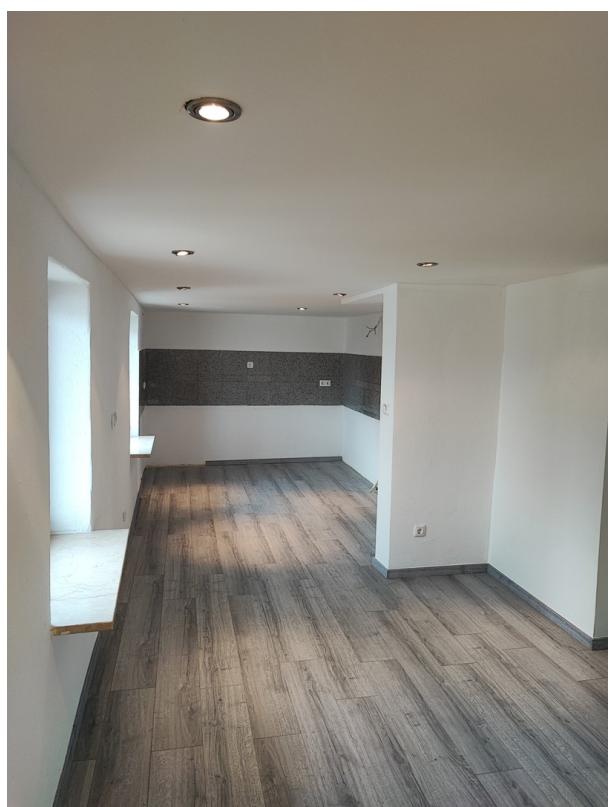
# Exposé - Galerie



OG Wohnen mit Kamin



OG Holzofen



OG Küche

# Exposé - Galerie



DG Wohnessbereich



Holzöfen über allen Ebenen

# Exposé - Galerie



Außenbereich

# Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

## Grundriss Dachgeschoß

Flur	ca. 03,40 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 01,00 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 09,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 08,51 m <sup>2</sup>
<u>Schrägen antlg.</u>	<u>ca. 02,67 m<sup>2</sup></u>
<i>Gesamt</i>	<i>ca. 25,16 m<sup>2</sup></i>

ca. 25,16 m<sup>2</sup>



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

## Grundriss Erdgeschoß

Flur/ WC	ca. 17,29 m <sup>2</sup>
Kochen	ca. 08,84 m <sup>2</sup>
Speis	ca. 02,10 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 14,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,60 m <sup>2</sup>
<u>Bad</u>	<u>ca. 04,70 m<sup>2</sup></u>

*Gesamt* ca. 62,28 m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

## Grundriss Obergeschoss

Flur	ca. 09,09 m <sup>2</sup>
Kochen Essen	ca. 18,89 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 18,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,46 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 07,02 m <sup>2</sup>

Gesamt ca. 70,14 m<sup>2</sup>