

Exposé

Doppelhaushälfte in Niedernburg-Prutting

Doppelhaushälfte zwischen Schloßberg und Vogtareuth



Objekt-Nr. OM-396641

Doppelhaushälfte

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Zeller

Elisabeth-Block-Str.2
83134 Niedernburg-Prutting
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	251,00 m ²	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	135,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese charmante Doppelhaushälfte (Bj. 1970) in Niedernburg / Prutting verbindet Gemütlichkeit, Sonne und Natur – perfekt für Familien oder alle, die sich Raum zum Leben & Entspannen wünschen.

Was dieses Haus ausmacht:

Licht & Atmosphäre: Seit 2014 gibt es einen großzügigen Wintergarten – ideal für Frühstück im Grünen, entspannte Stunden mit Tageslicht und hängende Pflanze.

Wohnen mit Wärme: Zentralheizung vorhanden + ein Holzkamin, der in Herbst & Winter für echte Wohlfühlmomente sorgt.

Platz für die Familie: Im Obergeschoss finden Sie drei Schlafzimmer und ein großzügiges Bad mit separater Dusche und Badewanne – Rückzugsorte mit Komfort.

Alltag & Stauraum: Großer, trockener Keller mit Werkstatt & Abstellräumen – perfekt für Hobby, Werkeln oder Lagerung.

Sonnige Außenbereiche: Garten zur Südseite, morgens Licht, nachmittags Sonne – ideal, um draußen zu sein. Vor dem Haus gibt es eine Garage + weiteren Stellplatz auf der Nordseite.

Ausstattung

Warum gerade dieses Angebot nicht lange verfügbar sein wird:

Gepflegter Zustand & solide Ausstattung – Sie können einziehen ohne größere Renovierungsaufwände.

Wintergarten + Garten: draußen sein fühlt sich hier wie Urlaub an.

Die Kombination aus gemütlichem Kamin und funktionalem Grundriss schafft eine Wohlfühlatmosphäre, in der sich jeder Familienalltag harmonisch entfalten lässt.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ihr nächster Schritt:

Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – erleben Sie selbst, wie sich Ihr Alltag hier neu anfühlen kann. Ich freue mich auf Ihre Anfrage unter 0176 / 547 191 69 thomas1zeller@gmail.com

Lage

Lage & Lebensqualität:

Dieses Haus liegt ruhig und dennoch nicht abgeschnitten – die Umgebung ist geprägt von Seen, Natur und guter Anbindung. Erholung & Freizeit sind hier direkt vor der Haustür: Baden, Wandern, Radfahren – all das ohne große Anfahrtswege. Gleichzeitig sind Einkauf, Schulen etc. schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht Ostseite

Exposé - Galerie



Blick in die Küche

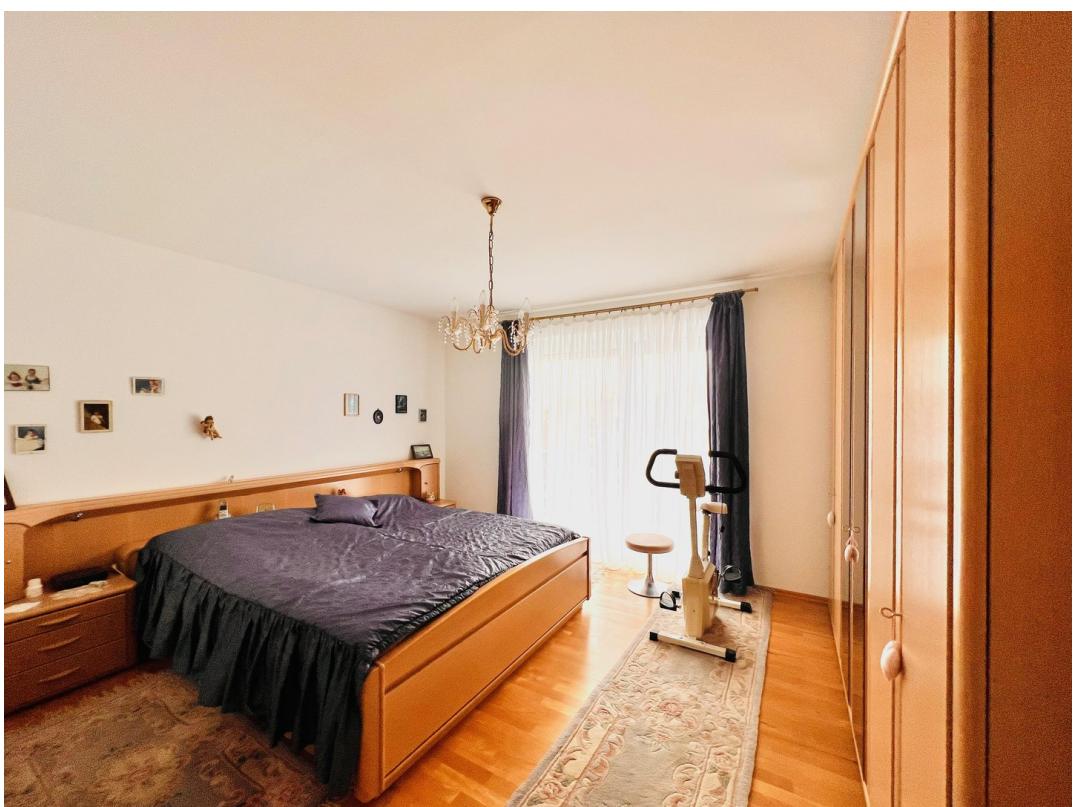


Blick vom Wintergarten ins WZ

Exposé - Galerie



Wintergarten



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie

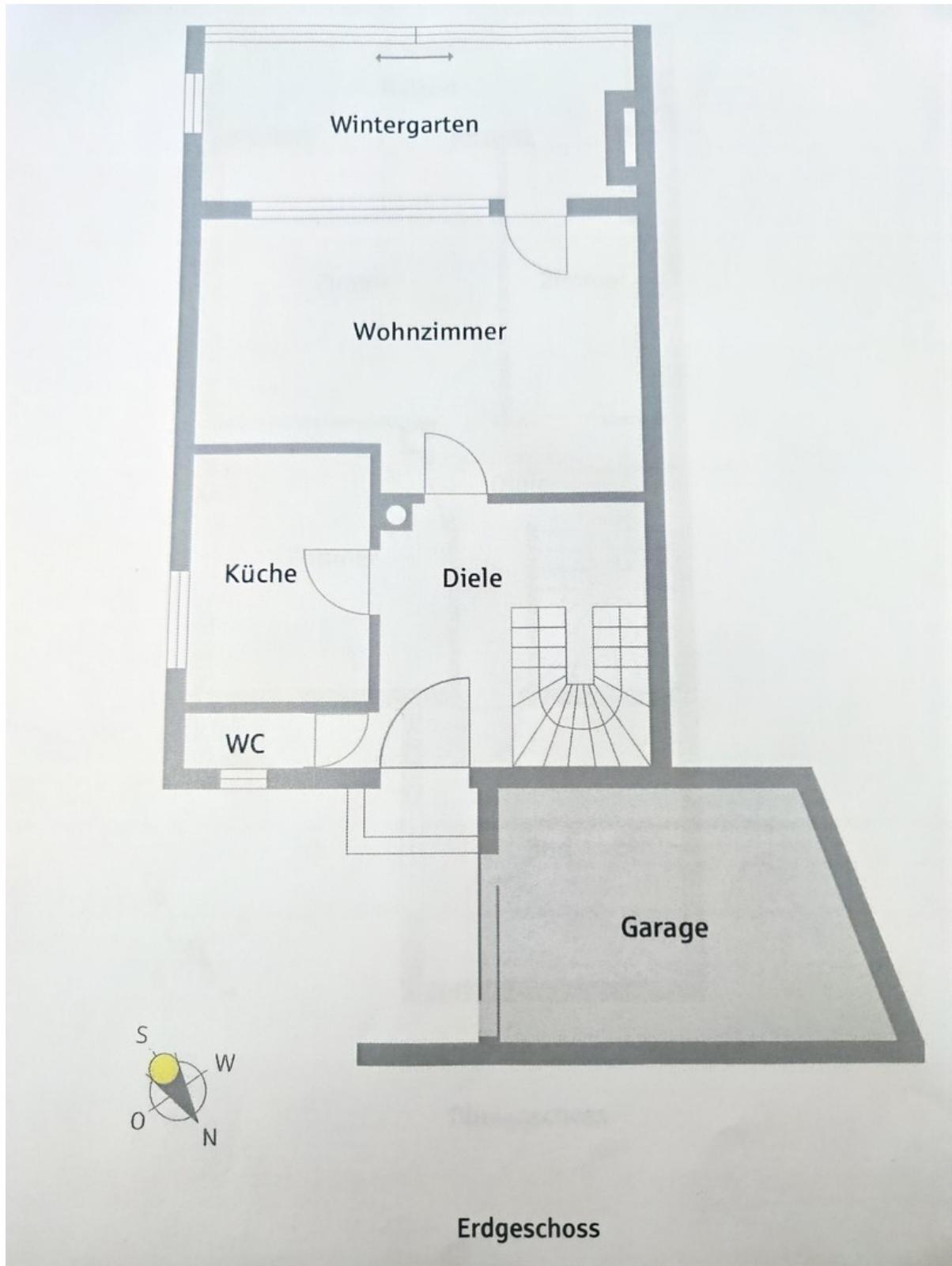


großzügiges Badezimmer



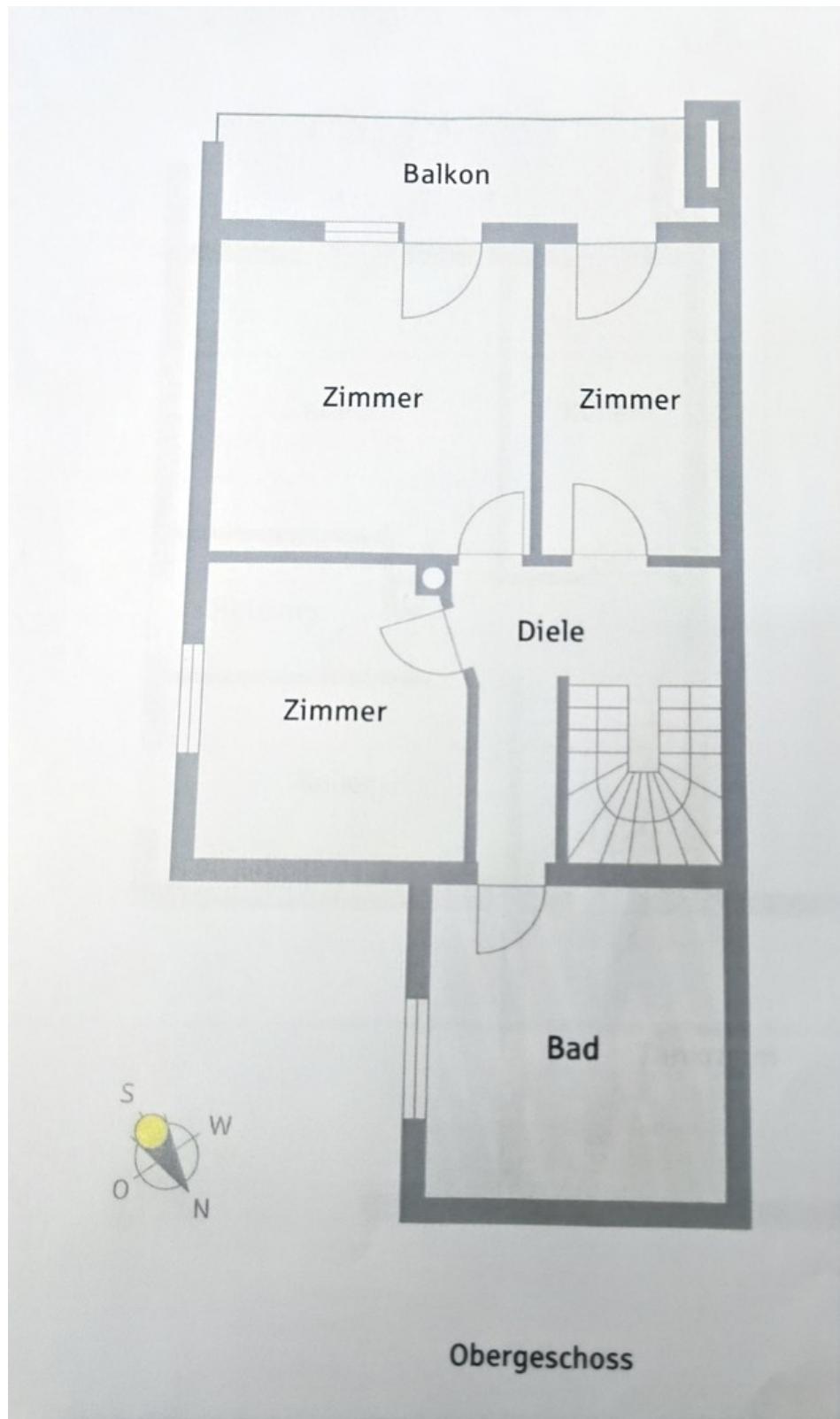
großzügiges Badezimmer

Exposé - Grundrisse



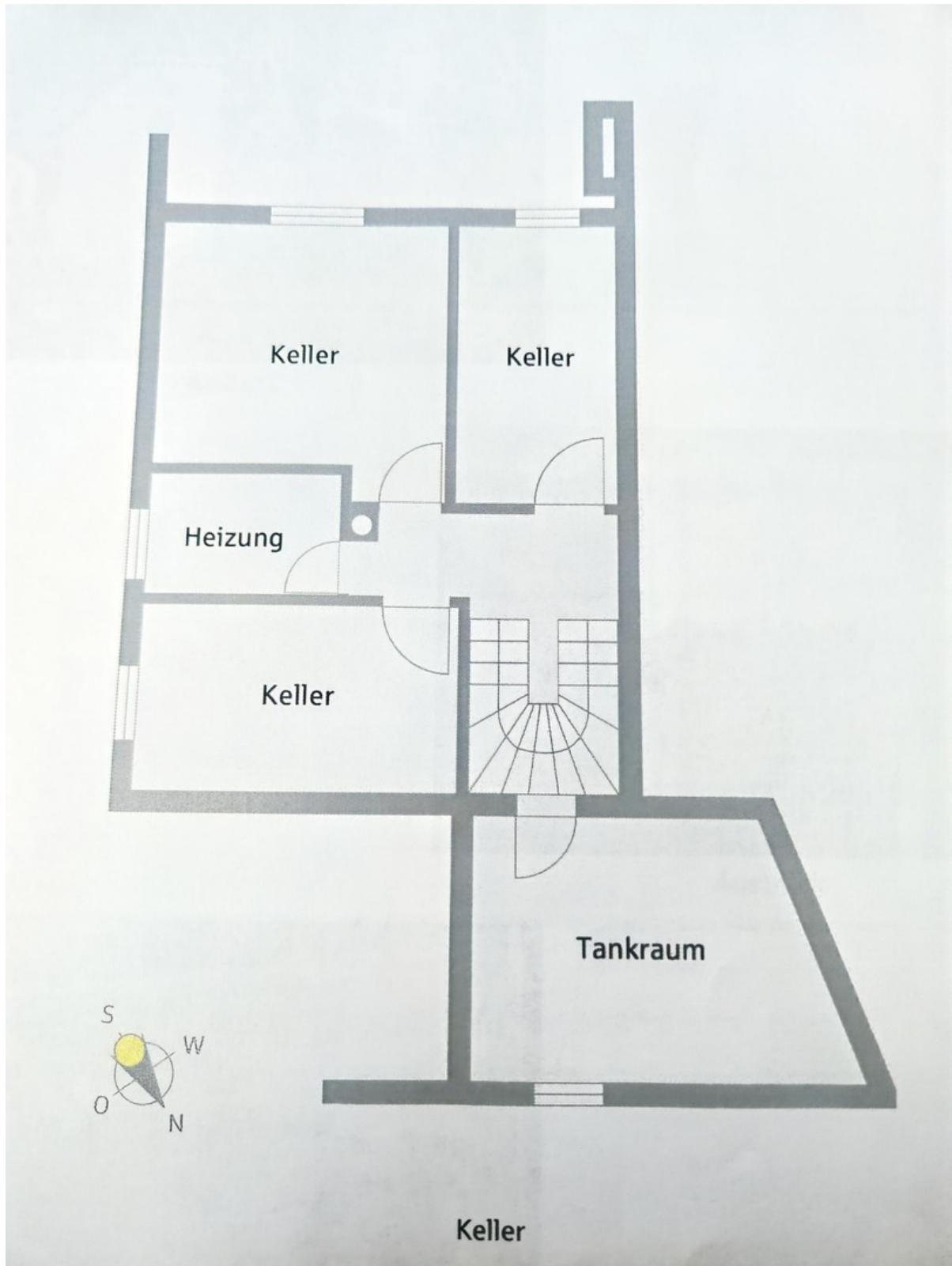
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß

Exposé - Anhänge

1. Energieausweisdaten

bedarfsorientiert

1970

Öl

E

155,70 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

155,7 kWh/(m²·a)

