

# Exposé

**Einfamilienhaus in Konzell**

**Exclusives Traumhaus im Bayerischen Wald**



Objekt-Nr. OM-409440

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **450.000 €**

94357 Konzell  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	910,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	235,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	365,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das großzügige und exklusive Einfamilienhaus wurde 1995 im Erbbaurecht errichtet. Das Gebäude verfügt im EG über 120 qm Wohnfläche, verteilt auf Wohnzimmer (35,5 qm), Esszimmer (19 qm), offene Küche (11,5 qm), Schlafzimmer (17,6 qm), einem Lichthof mit Treppenhaus (18 qm) sowie ein barrierefreies Bad, Gäste WC und Abstellraum.

Im OG kommen weitere 115 qm für Gästezimmer, Kinderzimmer, Diele und ein zweites Badezimmer hinzu. Anschlüsse für eine zweite Küche sind im OG ebenfalls vorhanden.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine Einzelgarage und 3 Außenstellplätze. Das Angebot eignet sich für alle Generationen und wegen des großen Raumangebotes insbesondere als Mehrgenerationenhaus.

Das Gebäude ist aus hochwertigen Materialien errichtet und weist kaum Gebrauchsspuren auf. Das OG war quasi ungenutzt. Lediglich an der Fassade sind geringe Säuberung- und Anstricharbeiten erforderlich.

Der Erbbauzins beträgt 138,41 /Jahr. Er ist an den Preisindex für Lebenshaltung gekoppelt, aber bisher noch nie erhöht worden.

Grundstückseigentümer ist die Pfarrpfräudestiftung. Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit bis 31.03.2079 mit Verlängerungsoption bis 2129.

Im Rahmen der Kaufverhandlungen wird der Erbbaurechtsvertrag und bei Bedarf ein Merkblatt über die allgemeinen rechtlichen Bedingungen des Erbbaurechts zur Verfügung gestellt.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über eine große nach Süden ausgerichtete und überdachte Terrasse und zwei Balkone. Die energiesparenden Fenster sind aus Kunststoff, die Türen aus Massivholz und teilweise stövoll verglast.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Parkett und Fliesen. Der große Lichthof mit Diele und Treppenhaus ist mit hochwertigen Kunststeinbelag und Fußbodenheizung ausgestattet. Das Haus hat in jedem Stockwerk je ein exklusiv eingerichtetes Badezimmer (sh. Fotos). Die Dusche im EG ist barrierefrei. Das Kellergeschoss mit rd. 130 qm Nutzfläche verfügt neben den Technikräumen u.a. über Vorratsräume, eine Werkstatt und einen Partyraum. Ein Außenauflauf zum Garten und ein Erdkeller sind ebenfalls vorhanden.

Es ist grundsätzlich vorgesehen, das Haus möbliert und mit sämtlichem Zubehör zu verkaufen.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Bei der Kaufpreisvorstellung handelt es sich um ein Mindestgebot. Die Verkaufspartei wird das Objekt gegen Höchstangebot veräußern und bittet um Abgabe eines Kaufpreisangebotes. Unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdata erhalten Interessenten ein ausführliches Exposé mit weiteren Bildern, Grundbuchbeschrieb und Angebotsformular.

Besichtigungen können gern individuell vereinbart werden.

Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages. Ein Maklerauftrag ist damit nicht verbunden. Makler, die dieses Objekt anbieten, handeln nicht im Auftrag des Eigentümers.

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z. B. Notarkosten, Grunderwerbssteuer, Gebühren und sonstige Abgaben) trägt der Käufer.

## **Lage**

Der malerische Bayerwaldort Konzell liegt auf 588 m ü. NHN im Regierungsbezirk Niederbayern im nördlichen Landkreis Straubing-Bogen, nahe der Grenzen zu den Landkreisen Cham im Norden und Regen im Osten. Die Entfernung zur Kreisstadt Straubing beträgt 30 km, nach Cham sind es 22 km und nach Viechtach im Landkreis Regen 16 km. Damit sind die nächstgelegenen Städte zur Deckung des periodischen Bedarfs und die weiterführenden Schulen in rd. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Deckung des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Bank, Apotheke, Arzt, Zahnarzt, Tankstelle) ist in füsslaufiger Entfernung möglich. Die Haltestelle des ÖPNV und die gemeindlichen Sportstätten sind ebenfalls nur ca. 100 m entfernt. Das Haus steht in leichter nach Südosten ausgerichteter, unverbaubarer Hanglage mit schönem Weitblick und hat einen großen, schön angelegten Garten.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Südansicht vom Garten

# Exposé - Galerie



Ausblick



Der Garten

# Exposé - Galerie



Lichthof



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Blick in das OG



Küche

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad OG



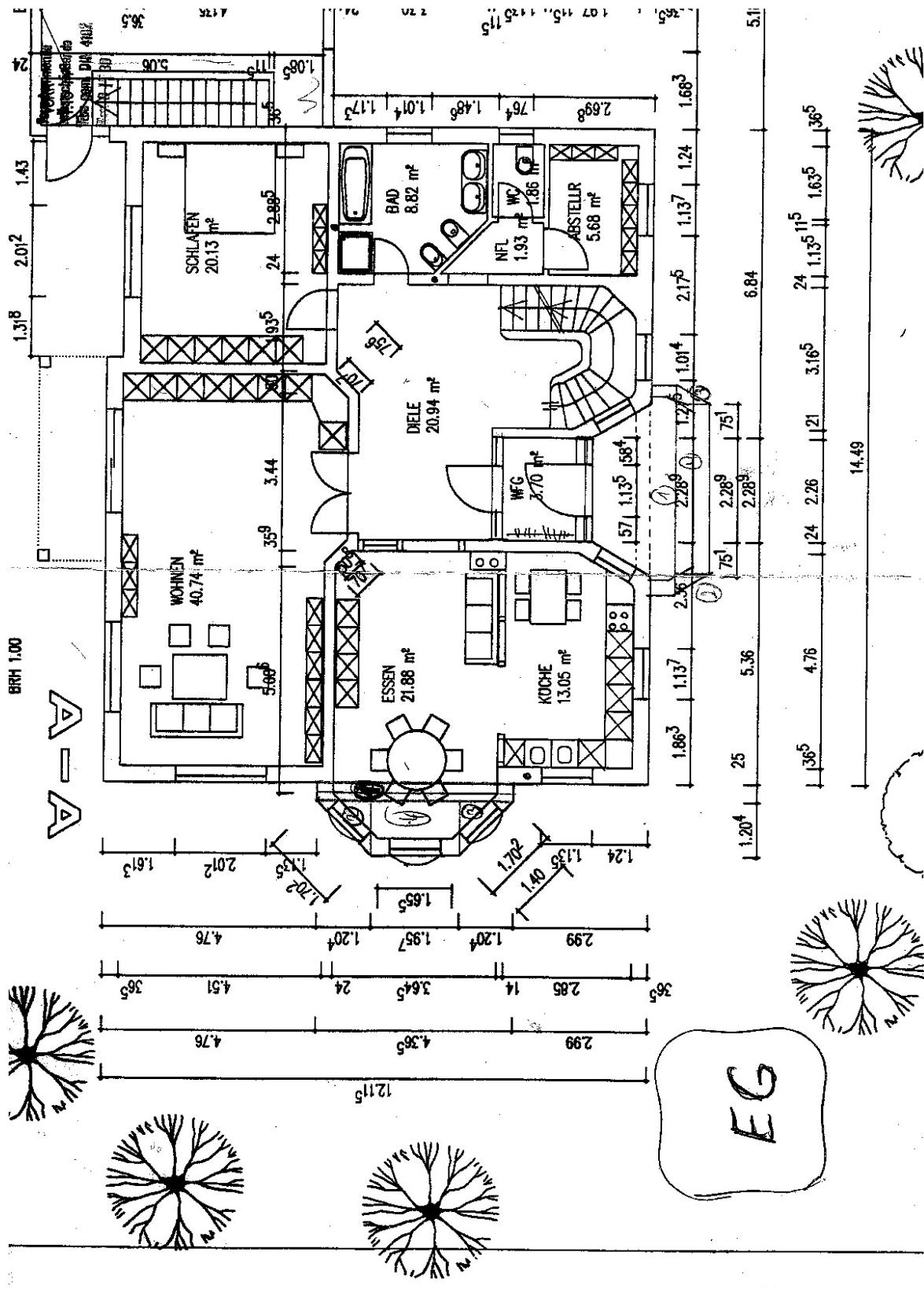
Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

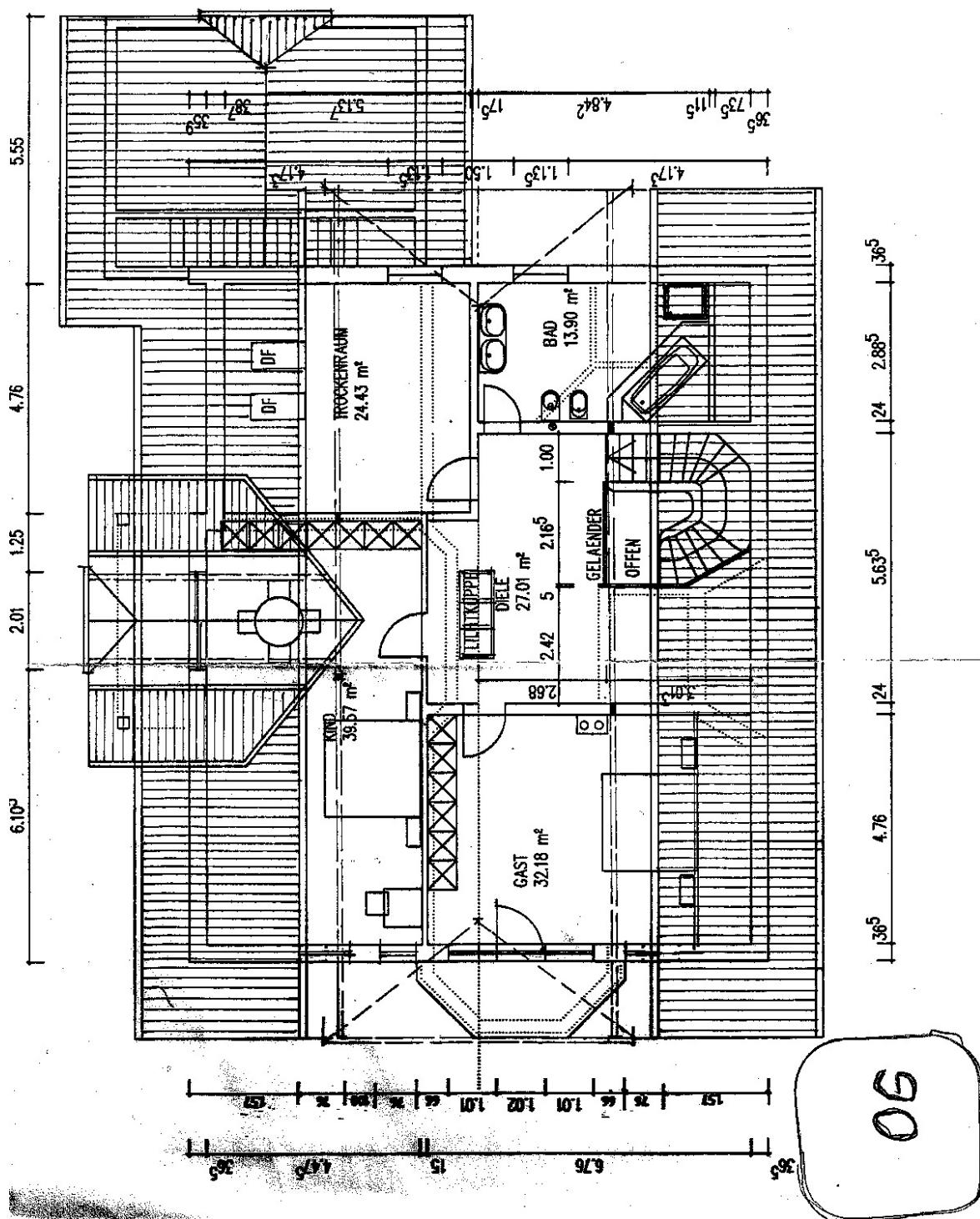


Kellerflur

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

