

# Exposé

## Wohnung in Fraunberg

### Gepflegte 3-Zimmer Wohnung in ländlicher Umgebung



Objekt-Nr. OM-417287

#### Wohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Johanna Blum

85447 Fraunberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Geht man im 1.OG durch die Wohnungstüre, kommt man zuerst in den großzügigen Flur. Von da ab zweigen zur rechten Seite das lichtdurchflutete Badezimmer mit Badewanne, das Gäste-WC und die Speisekammer ab. Zur linken Seite gelangt man in das 12qm große Kinderzimmer. Geht man den Flur weiter, ist rechts die Küche mit geräumiger Einbauküche und Essecke. Geradeaus das knapp 20qm große Elternschlafzimmer und links das helle, gemütliche Wohnzimmer mit knapp 22qm. Außerdem gibt es, angrenzend an das Wohnzimmer, einen Westbalkon, auf dem man herrlich die Abendsonne genießen kann.

Im Dachgeschoss befindet sich aktuell ein 93qm großer Speicherraum, in dem man all sein Hab und Gut unterbringen kann. Dieser wird zusammen mit der Wohnung verkauft.

Das Haus wurde 1966 gebaut und ist bis auf einen Raum, in dem sich die Ölheizung befindet, nicht unterkellert.

Ein Highlight ist außerdem: das Dachgeschoss, in dem aktuell der Speicherraum zu finden ist, kann zu Wohnraum ausgebaut werden! Man könnte das 1.OG und das DG zu einer Maisonette-Wohnung ausbauen. Es liegen hierzu keine Beschränkungen laut Landratsamt vor. (Stand 08/2025)

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt in Fraunberg. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. In Laufnähe gibt es eine Bäckerei. Auch ein Fitnessstudio ist ganz in der Nähe. Weiter entfernt finden Sie darüber hinaus mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Einige Museen, ein Kino, eine gute medizinische Versorgung und diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

### Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	377,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

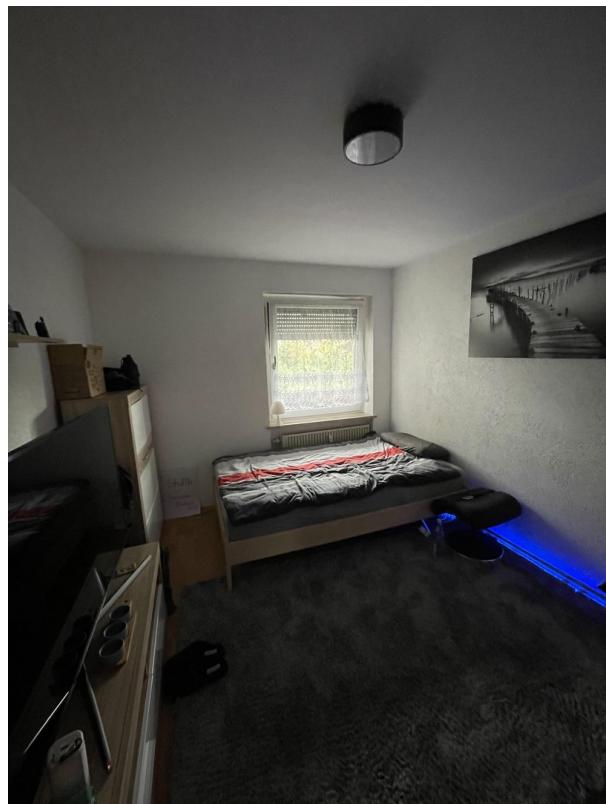


Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC

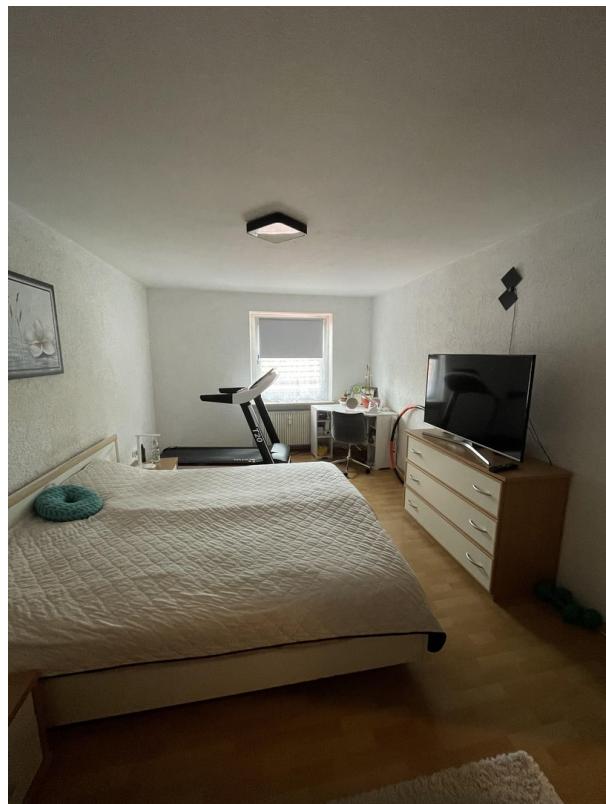


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Westbalkon



Garage

# Exposé - Galerie

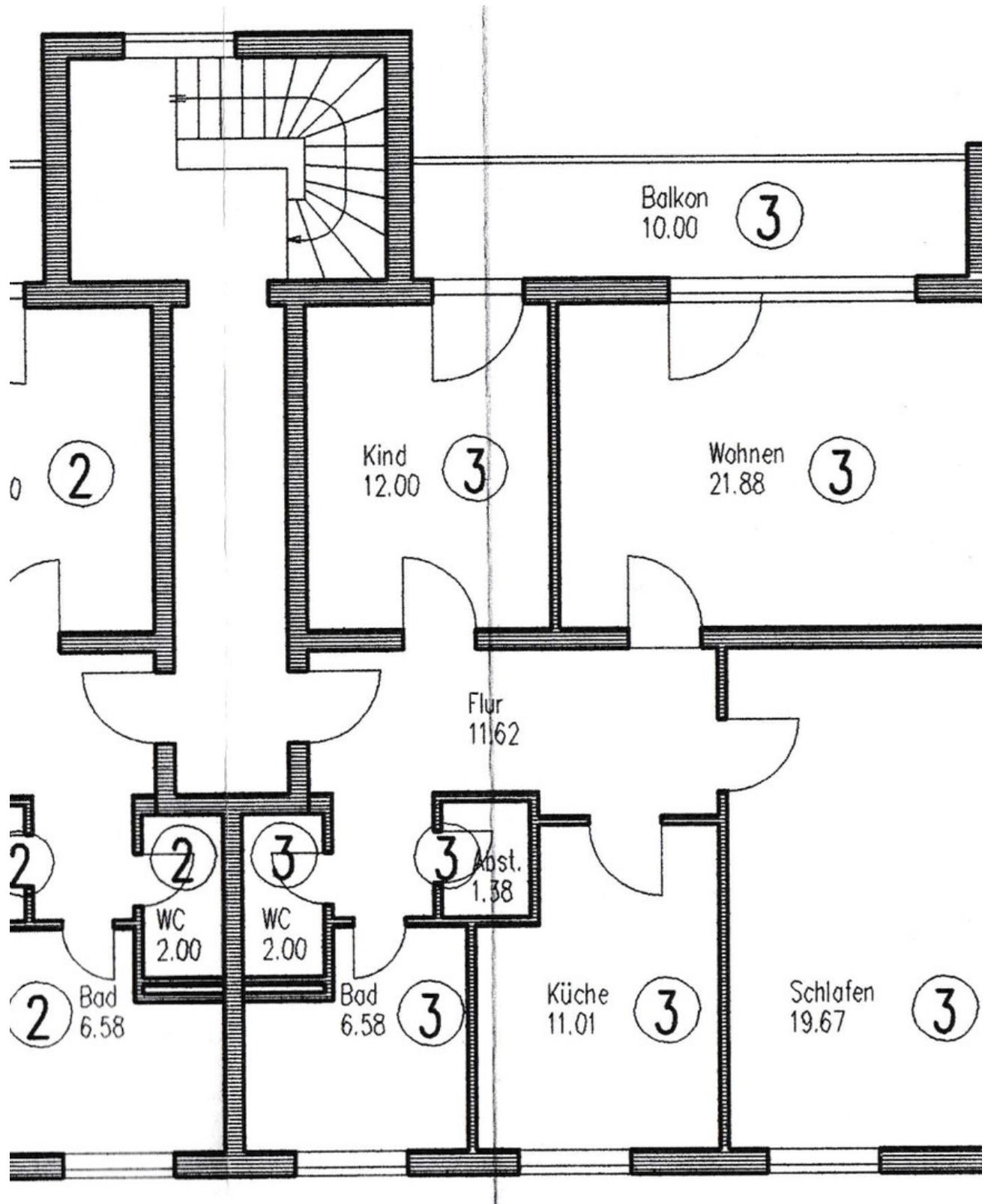


Hausansicht



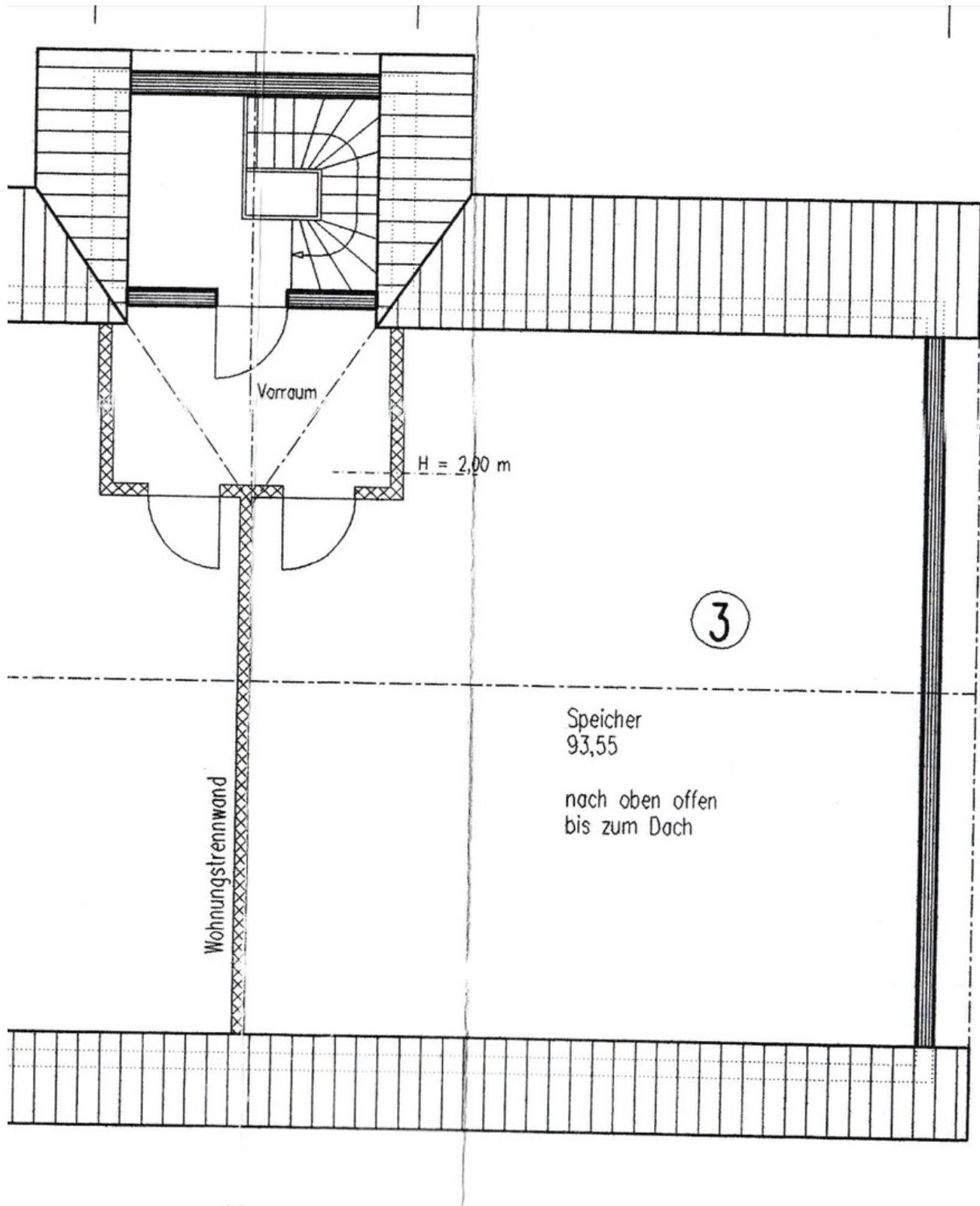
Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG