

Exposé

Einfamilienhaus in Eging am See

**Eging am See: Kleines Häuschen, billiger kaufen als
mieten. PROVISIONSFREI!**



Objekt-Nr. OM-421676

Einfamilienhaus

Verkauf: 109.000 €

Ansprechpartner:
Walter Boy

Ritzging 13
94535 Eging am See
Bayern
Deutschland

Baujahr	1926	Energieträger	Fernwärme
Grundstücksfläche	190,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	66,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt besteht aus einem kleinen Häuschen mit einem Holzschuppen als Nebengebäude.

Haus EG: Geräumige Küche mit Einbauküche und Essecke

Wohnzimmer mit einem fachwerkartigen Raumteiler von der Küche abgetrennt

Duschbad mit WC und Waschtisch, Fenster und Waschmaschinenanschluss

Kleiner Abstellraum

Eingangsbereich mit Flur

Haus DG: 2 Schlafzimmer

Kleiner Abstellraum der als Technikraum genutzt ist

Diele

Haus Keller: Es ist ein kleiner Teilkeller vorhanden der derzeit nicht genutzt wird.

Das Haus wurde ca. 1985 beim letzten Eigentümerwechsel renoviert und modernisiert.

Die Außenwände wurde sowohl von außen wie von innen gedämmt. Die Gesamtmauerstärke beträgt ca. 60 cm. Seit 2010 ist das Haus an ein Fernwärmennetz angeschlossen das zuverlässig günstige Wärmeenergie liefert. Zusätzlich ist der frühere

Kamin vorhanden an dem in der Küche ein Holzofen angeschlossen werden kann.

Das Haus ist durchaus beziehbar, einige kosmetische Schönheitsreparaturen würden dem Haus aber bestimmt guttun.

Nebengebäude: Holzschuppen für Lagerfläche, Geräte, Hobby, Werkstatt, Fahrräder geeignet

Ausstattung

- Elektroverteilung auf aktuellem Stand
- Außen- und Innenisolierende Wände, Mauerstärke ca. 60 cm
- ältere aber funktionstüchtige Einbauküche
- Holzofen in der Küche
- Fenster Holz 2-fach verglast, ordentlicher Zustand
- Türen in Holzfurnier
- Treppe vom EG ins DG freitragend mit Naturstein belegt, Holzgeländer
- Küche, Bad und Flur im EG gefliest, restlichen Räume PVC und Teppich

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Kaufpreis für das Haus lässt sich derzeit günstiger finanzieren als die ortsübliche Miete wäre. Warum also nicht Eigentümer werden??

Das Haus bietet Platz für bis zu 3 Personen und könnte somit auch von einer kleinen Familie genutzt werden.

Weiter würde sich die Vermietung oder die Nutzung als Ferienimmobilie anbieten.

Lage

Der Weiler Ritzging in dem das Haus liegt ist ein Ortsteil von Eging am See.

Ruhige, grüne Umgebung nur ein paar Schritte von Wald/Natur entfernt. Ein Wanderweg führt direkt am Haus vorbei. Tolle Fernsicht vom Haus in die Hügel des bayerischen Waldes.

Die Gemeinde Eging am See mit ca. 4300 Einwohnern bietet eine umfangreiche, ortsübliche Infrastruktur.

Der Eginger See lädt zu entspanntem Badeerlebnis und Wassersportaktivitäten ein.

Das Highlight bildet der Freizeitpark Pullman City der "niederbayerische wilde Westen".

Der Freizeitpark ist überregional bekannt und lockt viele Touristen an.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Zur nächsten Bushaltestelle nur 500 m, zur Ortsmitte 1 km, zum See 1,5 km. Die A 3 (7 km entfernt) sowie die B 12 und B 85 sind jeweils nur wenige Fahrminuten entfernt.

Der nächstgrößere Ort Vilshofen mit ca. 20.000 Einwohnern ist 15 km entfernt. Die Universitätsstadt Passau mit seinen 53.000 Einwohnern ist 25 km entfernt.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,74 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Haus mit Nebengebäude



Nebengebäude

Exposé - Galerie



Der Weiler mit Fernsicht

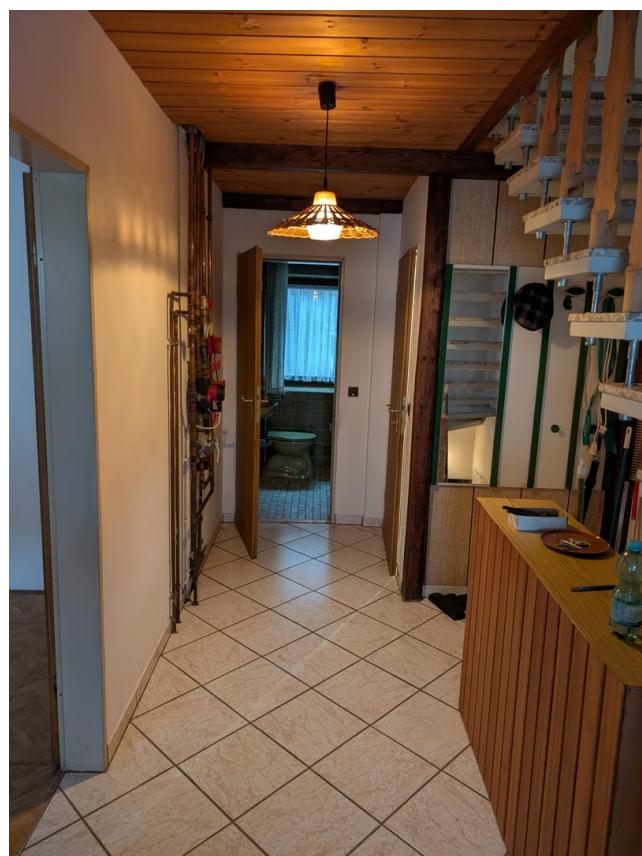


Wanderweg direkt am Haus

Exposé - Galerie



Wald direkt am Haus



Diele EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Raumteiler Essplatz



Wohnzimmer mit Raumteiler, EBK

Exposé - Galerie



Einbauküche



Essplatz in der Küche

Exposé - Galerie

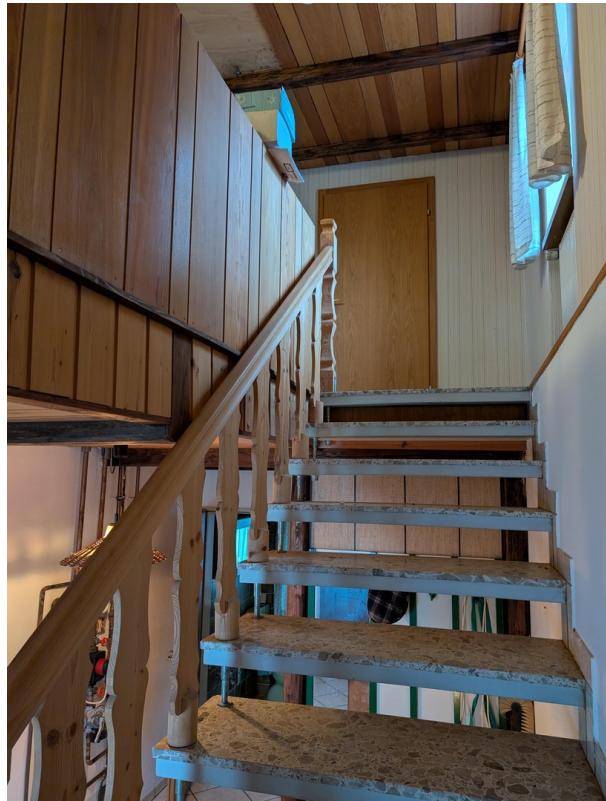


Bad mit Fenster



Dusche, Waschmaschine

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppe ins OG

Exposé - Galerie



Diele DG



Zimmer 1 DG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 DG



Technikraum DG

Exposé - Galerie



Heiztechnik



Elektroverteilung