

# Exposé

## Einfamilienhaus in Eging am See

**Eging am See: Kleines bezahlbares Häuschen.  
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 <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	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 wurden sowohl von außen wie von innen gedämmt. Die Gesamtmauerstärke beträgt ca. 60 cm. Seit 2010 ist das Haus an ein Fernwärmenetz angeschlossen das zuverlässig Wärmeenergie liefert. Zusätzlich ist der frühere

Kamin vorhanden an dem ein Ofen angeschlossen werden kann.

Das Haus könnte mit wenig Aufwand beziehbar gemacht werden, einige kosmetische Schönheitsreparaturen würden dem Haus aber bestimmt gut tun.

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

## Ausstattung

- Außen- und innenisolierte Wände, Mauerstärke ca. 60 cm
- ältere Einbauküche
- Ofen in der Küche
- Fenster Holz 2-fach verglast
- 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

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 selbst genutzte Ferienimmobilie anbieten.

Auf dem Grundstück ist derzeit kein Pkw-Stellplatz vorhanden.

## **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 <sup>2</sup> 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