

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Mantel

### Attraktives Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in 92708 Mantel



Objekt-Nr. OM-425567

#### Zweifamilienhaus

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
S. Schönecker

92708 Mantel  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.050,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und solide gebautes Zweifamilienhaus auf einem großzügigen 1.050 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter Wohnlage von Mantel, Bayern. Diese Immobilie eignet sich ideal sowohl als Kapitalanlage als auch zur späteren Selbstnutzung, z. B. als Mehrgenerationenhaus oder durch Eigennutzung einer Wohneinheit.

Das Objekt ist voll vermietet und bietet damit ab dem ersten Tag stabile Mieteinnahmen bei langfristiger Perspektive. Die Bausubstanz ist solide, die Immobilie wurde kernsaniert und regelmäßig gepflegt.

## Ausstattung

Wohnfläche: ca. 170 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 1.050 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1961

Das Zweifamilienhaus verfügt über zwei nahezu identische Wohneinheiten mit jeweils ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ideal geschnitten für Familien oder Paare:

Wohnung 1 & 2 (je ca. 85 m<sup>2</sup>):

- Helle Wohnräume mit durchdachter Raumaufteilung
- 3 Zimmer, Wohnküche
- Badezimmer und separate Gästetoilette
- Vorratsraum/Speisekammer
- Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen
- Eine Einheit mit Balkon, die andere mit überdachter Terrasse und direktem Zugang in den Garten

separate Garagen – jeweils zugeordnet zu den Wohneinheiten, frisch neu eingedeckt und in sehr gutem Zustand.

Voll unterkellert mit mehreren gefliesten Räumen – vielseitig nutzbar als Lager, Werkstatt oder Hobbyraum.

Großes, sonniges Grundstück mit zusätzlichem Holz-Gartenhaus und weiterem Schuppen – ideal für Gartenliebhaber und Familien.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in 92708 Mantel, einer beliebten Gemeinde in Bayern mit guter Infrastruktur, ruhiger Wohnlage und gleichzeitig kurzer Anbindung an größere Städte sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	261,77 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





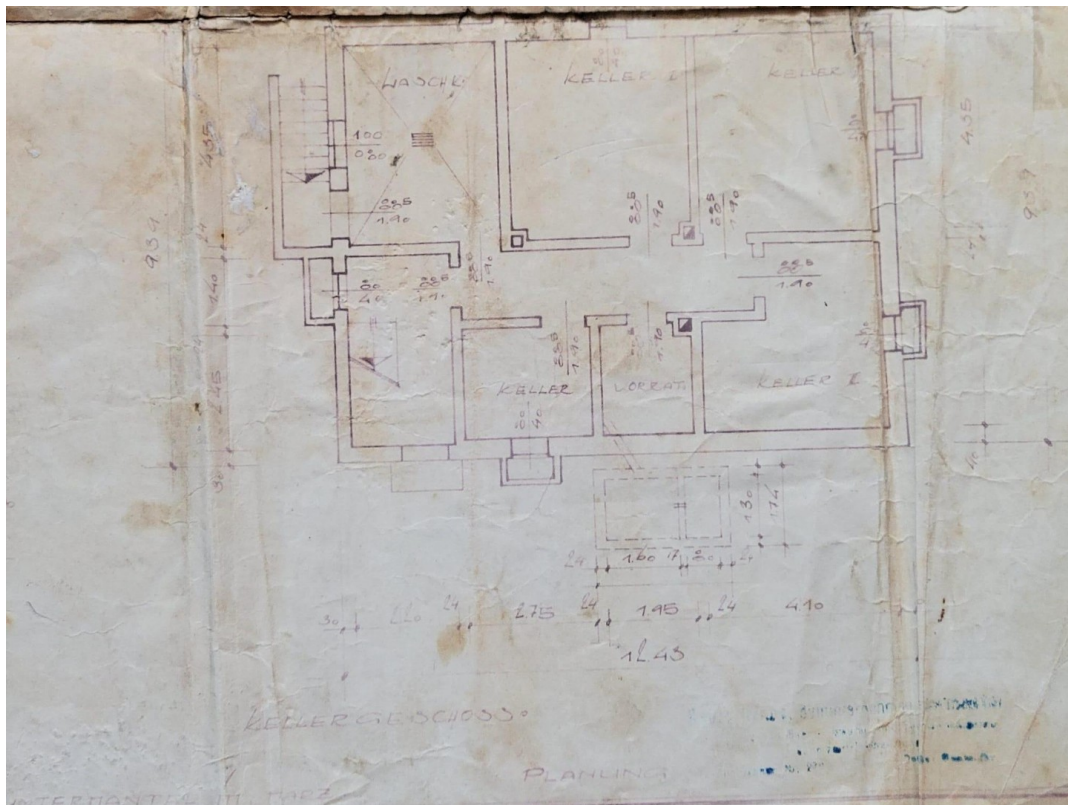
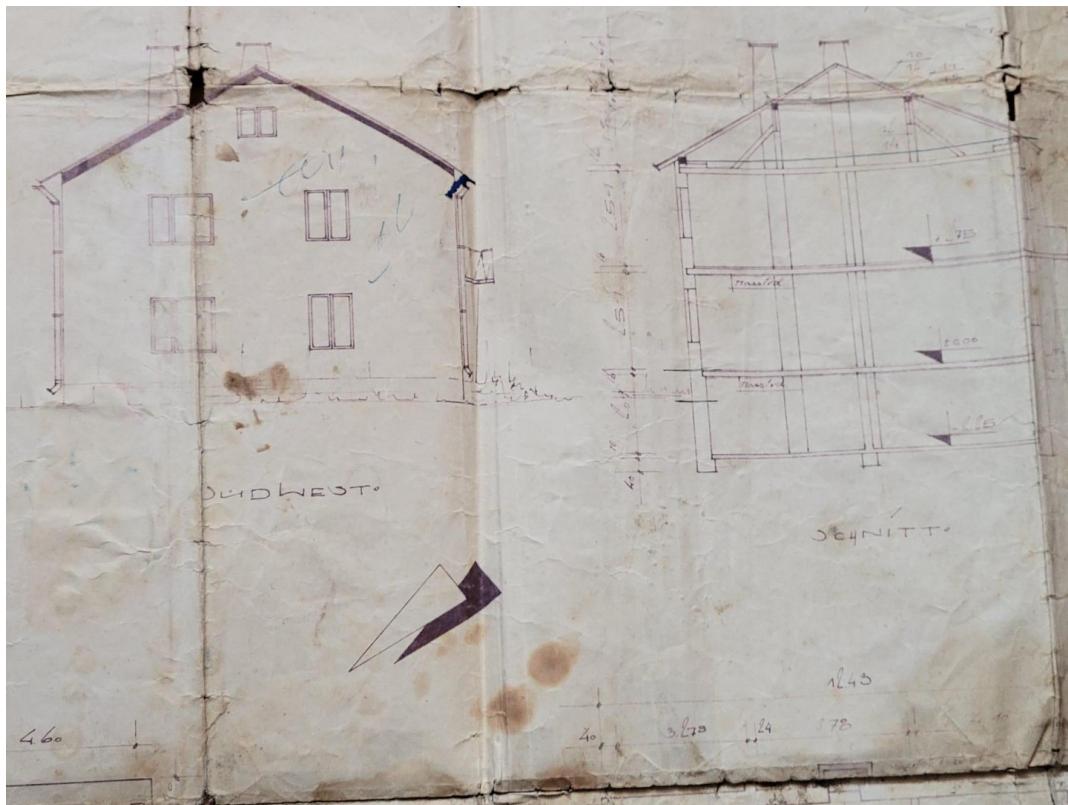
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

