

Exposé

Einfamilienhaus in Königsbrunn

Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Ausbaupotenzial & provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-433667

Einfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

86343 Königsbrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	590,00 m ²	Schlafzimmer	1
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in Holzständerbauweise auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 590 m². Die Immobilie ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Erweiterung.

Das Haus verfügt aktuell über drei Zimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine offene Küche mit großzügigem Wohn- und Essbereich. Das Dachgeschoss ist vollständig ausbaufähig und bietet zusätzliches Wohnraumpotenzial von ca. 65 m².

Der Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und umfasst ein Büro, einen Partyraum, eine große Waschküche, einen Lagerraum sowie eine Werkstatt.

Ausstattung

und weitere Details

- Große Terrasse (ca. 25 m²) mit elektrischer Markise
- Neues Gartenhaus mit ca. 16 m²
- Genehmigter und funktionstüchtiger Gartenbrunnen
- Brennholzunterstand
- Grundstücksgröße: ca. 590 m²
- Separate Einzelgarage im Garagenhof sowie zusätzlicher Stellplatz
- Energieversorgung über Gas-Zentralheizung

Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus mit großem Grundstück suchen und bereit sind, ihre eigenen Wohnideen durch Renovierung und Ausbau zu verwirklichen.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Dieses Haus bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und richtet sich besonders an Käufer mit handwerklichem Geschick. Durch die Holzständerbauweise lassen sich viele Renovierungs- und Ausbaumaßnahmen flexibel und auch in Eigenleistung umsetzen.

Ein besonderes Highlight ist das ausbaufähige Dachgeschoss, das die Möglichkeit bietet, zusätzlichen Wohnraum von ca. 65 m² zu schaffen – ideal beispielsweise für eine separate Wohneinheit, ein Homeoffice oder ein großzügiges Studio.

Das Gebäude ist zudem vollständig unterkellert und verfügt über ca. 100 m² Nutzfläche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie Hobbyräume, Werkstatt, Lager oder Hauswirtschaftsbereiche bietet.

Eine Immobilie mit viel Entwicklungspotenzial – ideal für alle, die sich ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Lage

Attraktive, zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in einer sehr zentralen und zugleich familienfreundlichen Umgebung. Zwei Kindergärten sowie eine Kinderkrippe sind in ca. 500 m Entfernung erreichbar, die Grundschule mit Hort liegt nur etwa 300 m entfernt.

Ein großer Abenteuer- und Wasserspielplatz mit kleiner Parkanlage sowie ein Restaurant mit schönem Biergarten befinden sich rund 700 m entfernt und bieten ideale Freizeitmöglichkeiten.

Straßenbahn und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in nur etwa 5 Gehminuten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: In nur 3 Minuten gelangen Sie auf die B17, die Autobahnen A8 und A96 sind in ca. 25 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,17 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



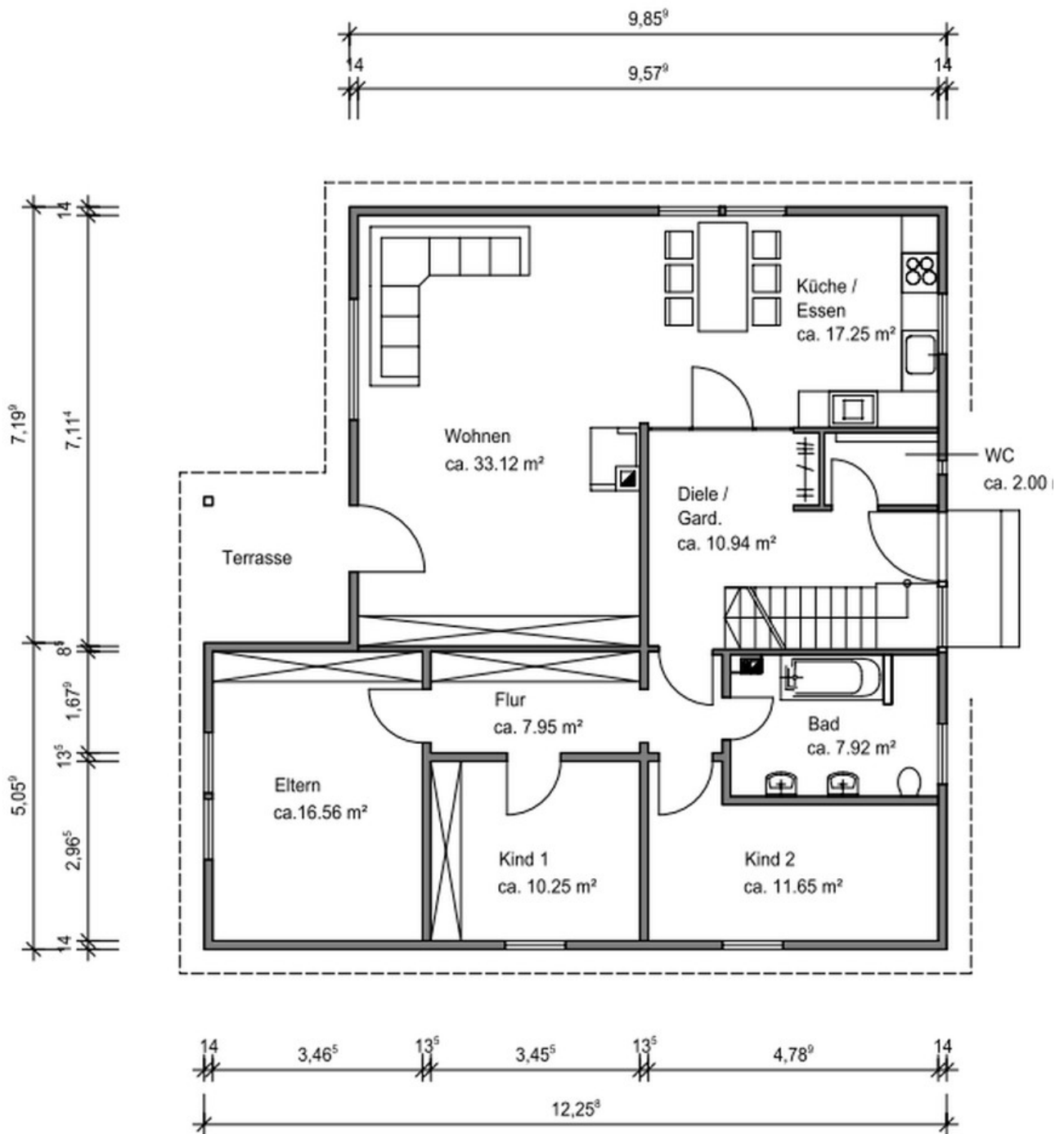
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

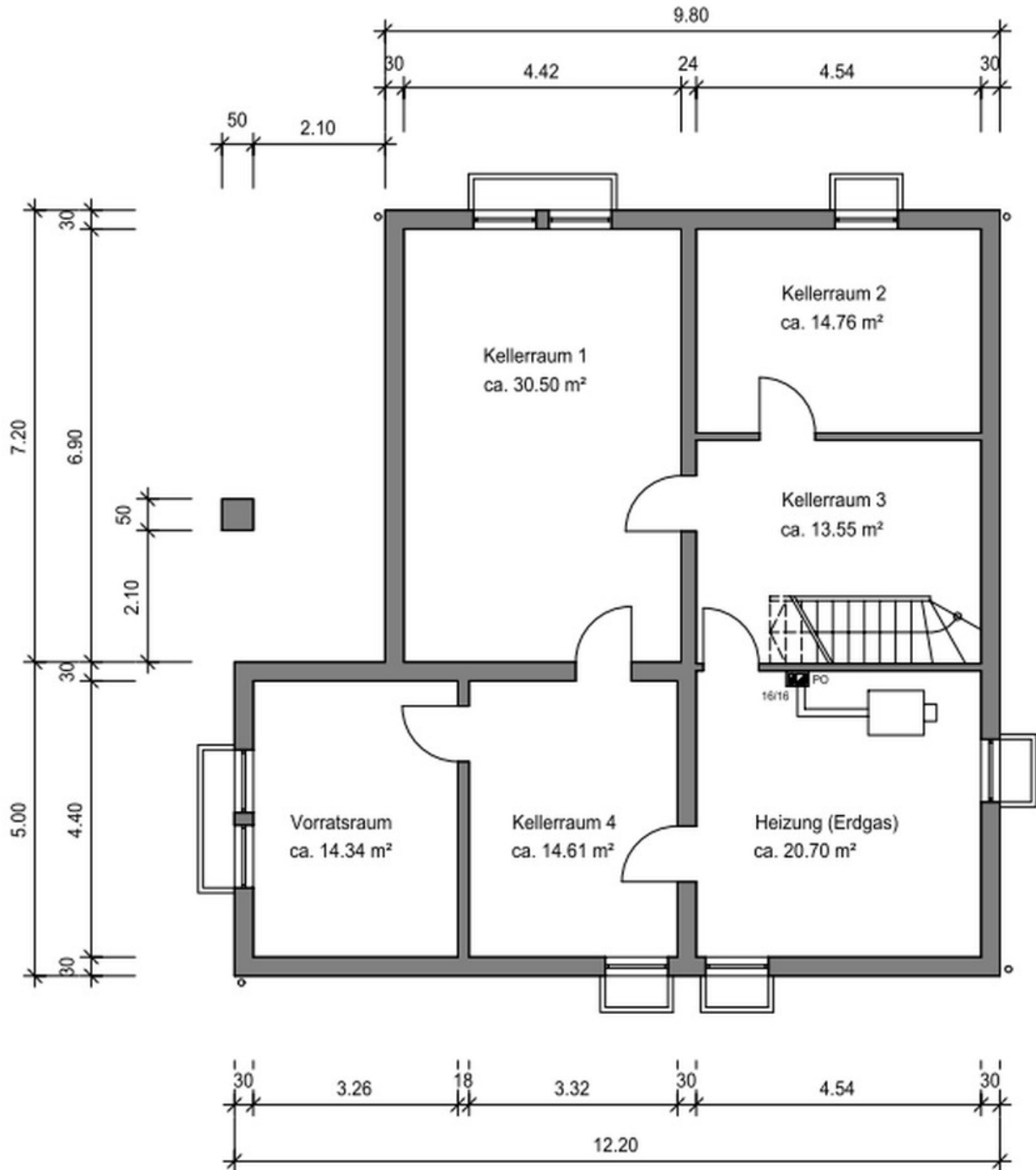


Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss, 1:100

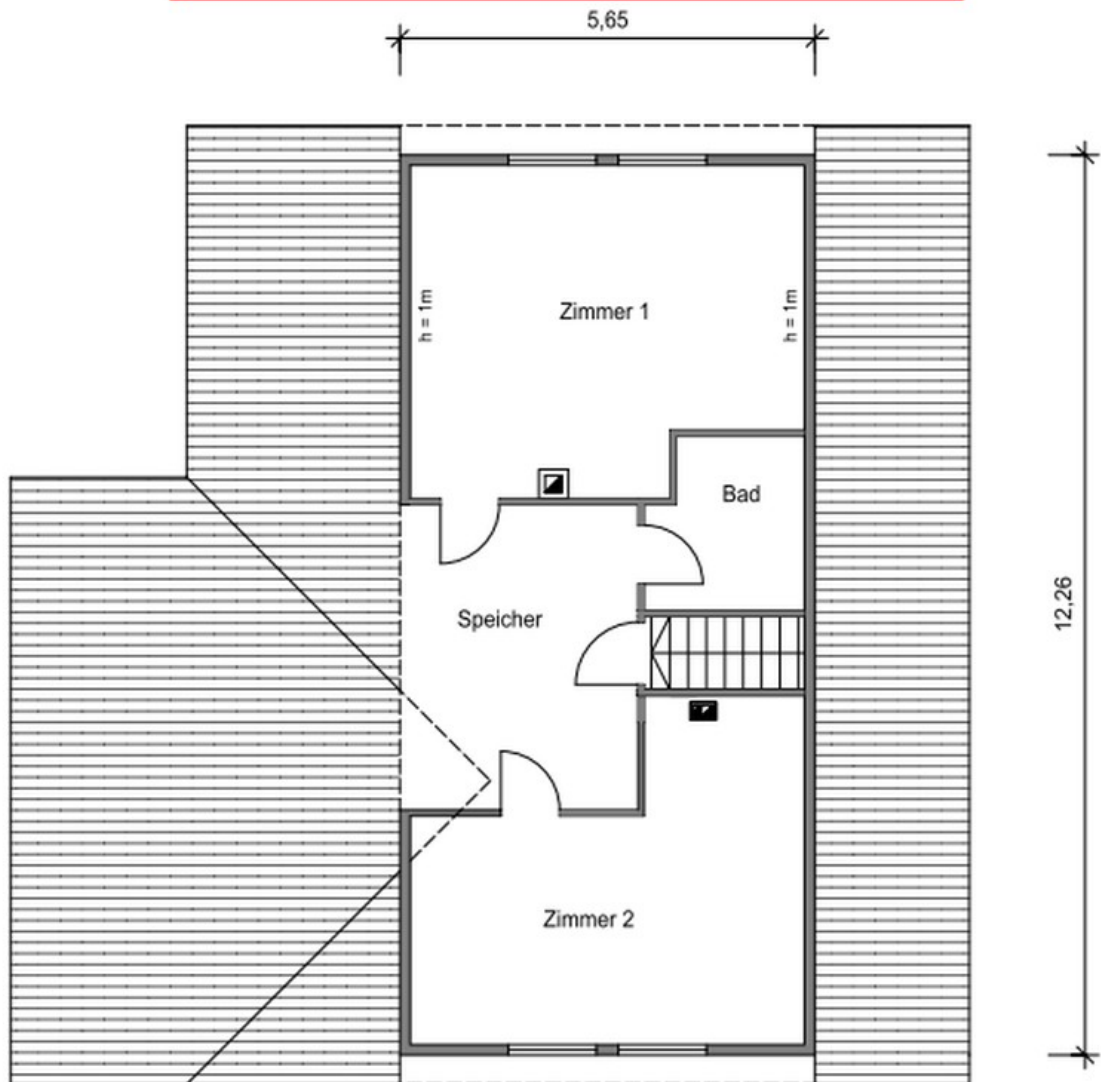
Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss, 1:100

Exposé - Grundrisse

Mögliche Option - Aktuell NICHT
ausgebaut



Speicher Gesamtfläche
ca. 61.70 m²

Grundriss Dachgeschoss, 1:100