

Exposé

Einfamilienhaus in Unterdietfurt

Wohnhaus mit Werkstatt und Nebengebäude in ländlicher Lage zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-436115

Einfamilienhaus

Verkauf: **532.000 €**

Ansprechpartner:
Normann

84339 Unterdietfurt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1850
Grundstücksfläche	2.097,00 m²
Etagen	3
Zimmer	7,00
Wohnfläche	140,00 m²
Nutzfläche	350,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Garagen	2
Stellplätze	7
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es erwartet Sie ein renoviertes, großzügiges, freistehendes

ehemaliges Bauernhaus (Baujahr ca. 1850), das mit einer Wohn (140 m²) - und

Werkstattfläche (240 m²) ausreichend Platz bietet, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen zu können.

Das Nebengebäude (Doppelgarage mit Atelier und 2 Räumen mit Gefriertruhe und Einbauschränken) ist 2013 neu erbaut und hat eine zusätzliche Werkstattfläche von 110 m².

Das Gartengrundstück mit 3 Terrassen und div. Gartenmöbeln lässt

Gestaltungsspielraum zum Wohlfühlen und Entspannen.

Es ist 2097 m² groß (Wohn- und Gartenteil voll eingezäunt) und ist mit vielen

Obstbäumen bepflanzt. Perfekt für alle Hobbygärtner, die frisches Gemüse

anbauen und ein Blumenparadies schaffen möchten.

Neben beiden Gebäuden steht eine mit Holz verkleidete 1000 l Regentonne mit Pumpe.

Die Werkstatt war eine ehemalige Schreinerei, kann aber auch für andere

Berufsformen genutzt werden (Verladerampe), dazu gehören 2 Büroräume und

ein Aufenthaltsraum für Mitarbeiter. Glasfaser mit 8 Anschlüssen bis ins Haus.

Die in den Fotos gezeigten Lagerräume sind nicht in den m² berechnet.

Energieverbrauch im Neubau:

Wärme 42,0 kWh (m²•a)

Strom 30,9 kWh (m²•a)

Ausstattung

Raumaufteilung im Wohnhaus (140 m²): Im Erdgeschoss befinden sich Flur, Bad

mit Badewanne und Dusche, Einbauküche mit allen Groß-Elektrogeräten,

Esszimmer und der Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken, 2. Kühlschrank,

Waschmaschine und Kondentrockner.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer.

Das Dachgeschoss über dem Wohnhaus ist zum Wohnzimmer (35 m²) ausgebaut

und hat einen unverbaubaren Blick über die im Westen liegenden Felder und

Wiesen.

Wohnhaus, Werkstatt und Nebengebäude werden mit einer Gaszentralheizung durch 2 Gasthermen beheizt.

Wir haben unser Haus vor 45 Jahren gekauft und nach unseren Vorstellungen umgebaut und eingerichtet. Nach Firmenübergabe ist uns das Haus zu groß und wir haben ein kleineres Haus gefunden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche

Lage

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind 3 km, Bundesstraße 3 km, A94 16 km entfernt.

Im 3 km entfernten Dorfkern sind Grundschule, Kindergarten und Kinderkrippe.

Weiterführende Schulen befinden sich in Eggenfelden. Arztpraxis ist in der Gemeinde.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	184,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Werkstatt und Nebengebäude

Exposé - Galerie



Wohnhaus und Büro



Nebengebäude

Exposé - Galerie



elektrisches Doppelgaragentor



Werkstatt / Verladerampe



Werkstatt Südseite

Exposé - Galerie



Werkstatt



Werkstatt

Exposé - Galerie



Treppe ins Obergeschoss



obere Werkstatt

Exposé - Galerie



Lagerraum



Lagerraum



Lagerraum

Exposé - Galerie



Aufenthaltsraum



Aufenthaltsraum

Exposé - Galerie



Büro 1



Büro 1

Exposé - Galerie



Büro 2



Büro 2

Exposé - Galerie



Eingangstür zum Wohnhaus



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



HWR



HWR

Exposé - Galerie



Bad



Treppe zum 1. Stock

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Aufgang zum Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafnische im Wohnzimmer



Doppelgarage mit Nebenräumen

Exposé - Galerie



Nebenraum 1



Nebenraum 2



Nebenraum 2

Exposé - Galerie



Südseite der Doppelgarage



Terrasse 2



Terrasse 3