

Exposé

Zweifamilienhaus in Dingolfing

Zweifamilienhaus in ruhiger Siedlungslage in Dingolfing



Objekt-Nr. **OM-437298**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

84130 Dingolfing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	800,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	240,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	200,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige und hervorragend gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1992 bietet auf einem ca. 800 qm großen, größtenteils uneinsehbaren Grundstück ein außergewöhnliches Wohnambiente mit zahlreichen hochwertigen Ausstattungsdetails. Die ruhige Anliegerstraße und die hellen, weitläufigen Räume machen das Objekt zu einem echten Wohlfühlort.

Wohnflächen & Aufteilung

2 Wohneinheiten mit jeweils ca. 120 qm

EG-Wohnung mit großem Wintergarten und wassergeführtem Kachelofen

OG-Wohnung mit beeindruckender Galerie, drei Balkonen und zusätzlichem Kachelofen

Beide Wohnungen mit Einbauküchen und Echtholzparkett

Ausstattung & Highlights

Energie & Technik

Neue dreifach verglaste Fenster

Gasheizung (2022)

Photovoltaikanlage mit ca. 10 kWp

Warmwasser-Solaranlage mit 2000 l Pufferspeicher

Balkonkraftwerk für die Teichpumpe

Vorbereitung für eine 11 kW Wallbox für die E-Mobilität

Wohnen & Wohlfühlen

Sehr helle Räume durch große Fensterflächen

Fußbodenheizung im Bad und im Wintergarten

Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne

Gästetoiletten

Zwei Kachelöfen (EG wassergeführt, OG klassisch)

Wellnessraum im Keller mit

Wärmekabine

Whirlpool mit Dampfdusche

Außenbereich

Überdachter Koiteich

Freisitz mit Outdoorküche

Überdachte Sonnenterrasse

Großes Blockbohlen-Gartenhaus

Geräteschuppen mit überdachtem Brennholzlager

Doppelgarage, Fahrradstellplatz und 3 weitere Außenstellplätze

Besonderheiten auf einen Blick

Energie:

PV 10 kWp, Solarthermie, Gasheizung 2022, Vorbereitung für eine Wallbox

Komfort:

Wintergarten, Galerie, Wellnessraum, Kachelöfen

Außenbereich:

Koiteich, Outdoorküche, Gartenhaus, Terrassen

Parken:

Doppelgarage + 3 Stellplätze

Wohnqualität:

Helle Räume, Echtholzparkett, Fußbodenheizung

Fazit:

Ein außergewöhnliches Zweifamilienhaus mit enormem Wohnkomfort, moderner Energieausstattung und vielen liebevollen Details. Perfekt für Familien, Mehrgenerationen oder als attraktive Kapitalanlage. Einziehen und wohlfühlen – hier ist alles bereits vorbereitet.

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus in einer der ruhigsten Wohnlagen Dingolfings präsentiert sich als ein Refugium für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Privatsphäre, hochwertige Ausstattung und ein stilvolles Wohnambiente legen. Auf einem ca. 800 m² großen, weitgehend uneinsehbaren Grundstück vereint die Immobilie zeitlose Architektur mit moderner Energietechnik und exklusiven Wohlfühlbereichen.

Zwei großzügige Wohneinheiten mit jeweils ca. 120 m², lichtdurchflutete Räume, ein eleganter Wintergarten, eine offene Galerie sowie drei Balkone schaffen ein Wohngefühl, das durch Echtholzparkett, Einbauküchen und zwei Kachelöfen zusätzlich veredelt wird.

Der Außenbereich beeindruckt mit einem überdachten Koiteich, einem stilvollen Freisitz mit Outdoorküche sowie einer geschützten Sonnenterrasse. Ein großzügiges Gartenhaus und ein separater Geräteschuppen ergänzen das Ensemble harmonisch. Im Untergeschoss erwartet Sie ein exklusiver Spa-Bereich mit Whirlpool, Dampfdusche und Wärmekabine – ein privater Rückzugsort für Ruhe und Regeneration.

Moderne Energietechnik wie Photovoltaikanlage, Solarthermie, neue dreifach verglaste Fenster und eine Vorbereitung für eine Wallbox unterstreichen den zukunftsorientierten Charakter des Hauses. Die ruhige Anliegerstraße und die Nähe zu Dingolfings Infrastruktur runden dieses seltene Angebot ab.

Ein außergewöhnliches Objekt für Käufer, die ein stilvolles, hochwertiges und zugleich nachhaltiges Zuhause suchen

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage in Dingolfing, in einer angenehmen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Der Garten ist größtenteils uneinsehbar und bietet maximale Privatsphäre – ideal für Familien, Naturliebhaber oder alle, die Ruhe schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



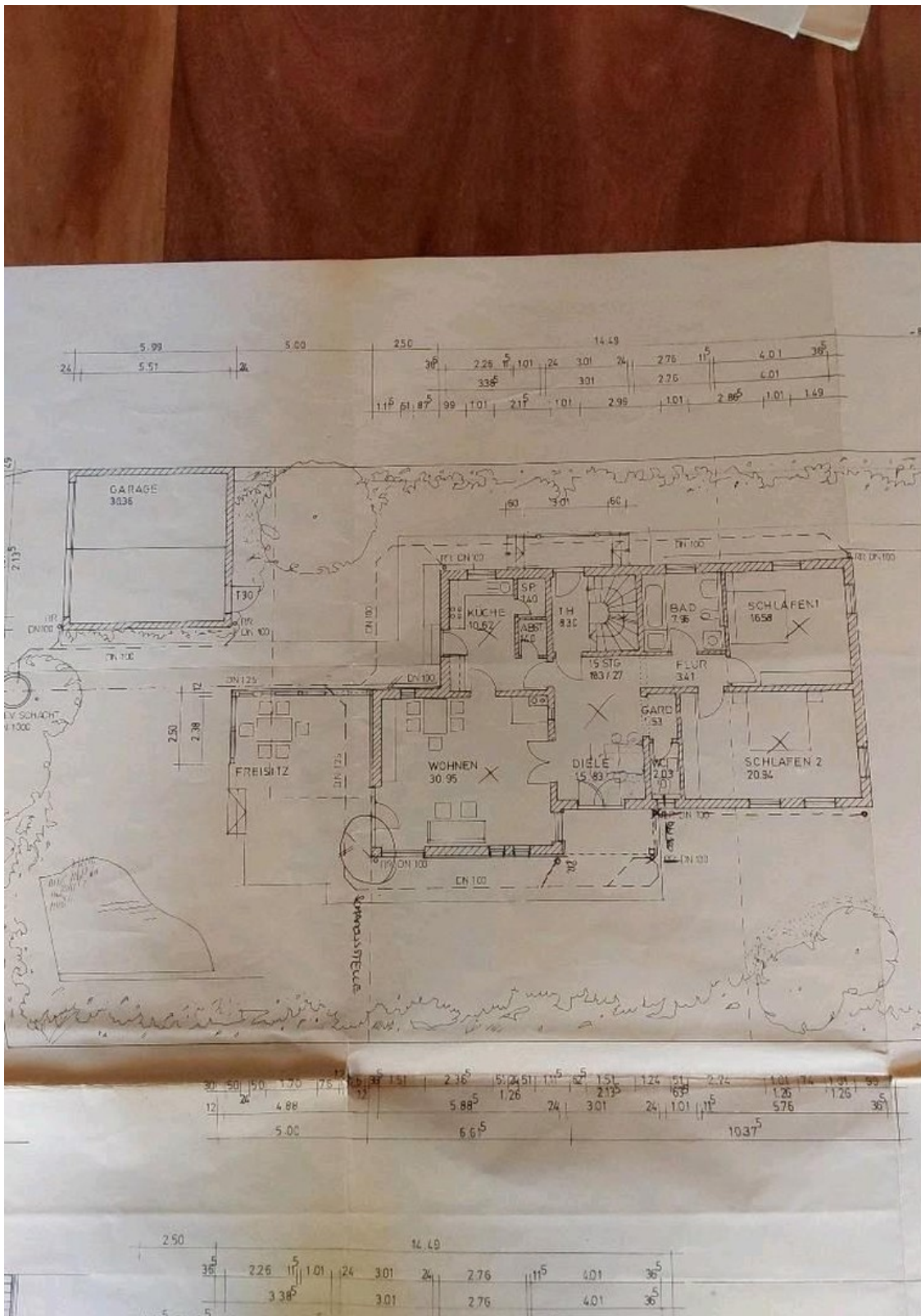
Exposé - Galerie



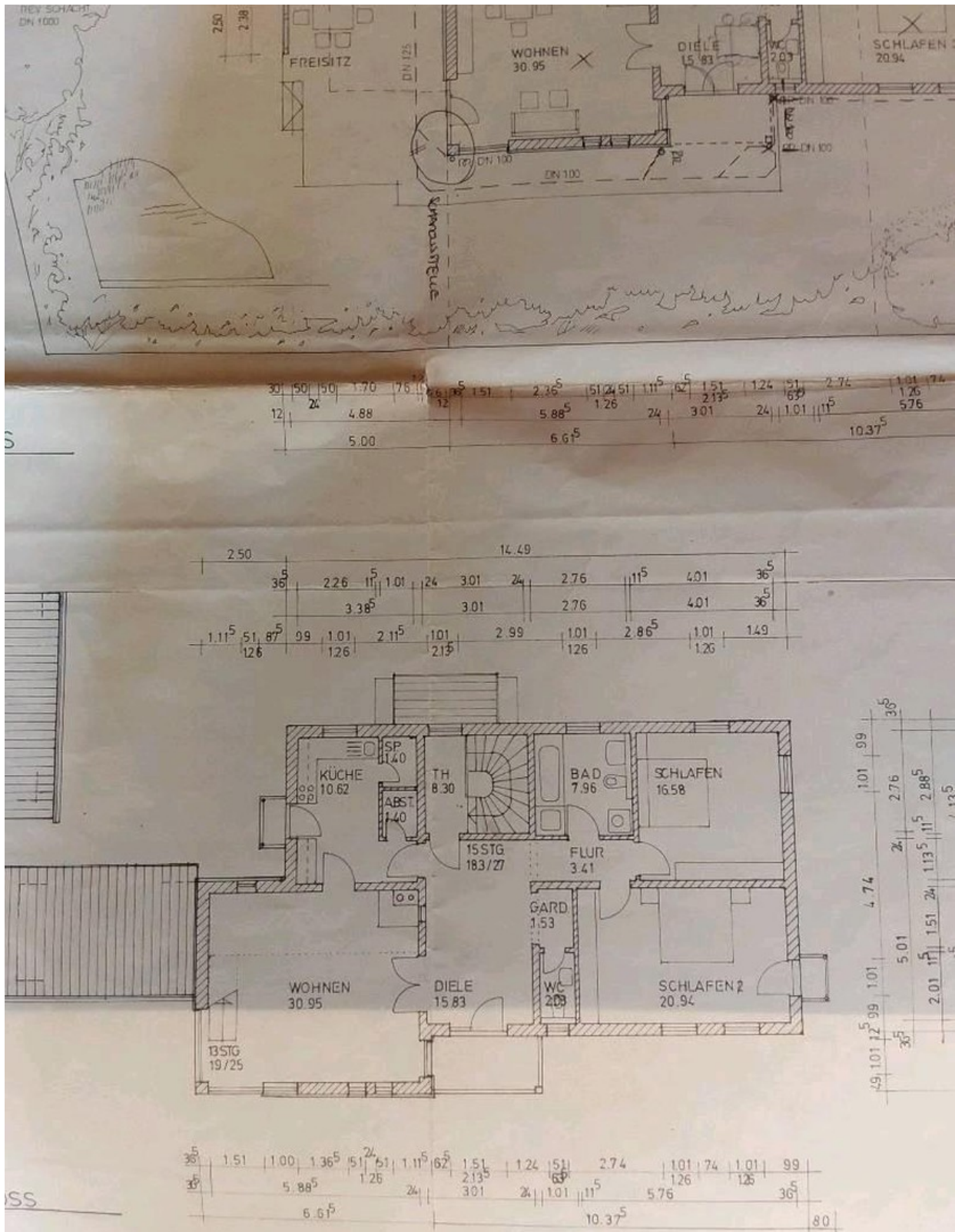
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

