

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Füssing

### Großes Wohlfühlhaus im ruhigen Ortskern



Objekt-Nr. OM-439843

### Einfamilienhaus

Verkauf: **555.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Richter

94072 Bad Füssing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	818,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	207,53 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	149,68 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wer viel Wohnraum für sein Wohnglück sucht, wird hier auf 2 Etagen plus Vollkeller im Untergeschoß fündig. Große lichtdurchflutete Zimmer im Erdgeschoß (ca. 141 m<sup>2</sup>) mit sonniger Ausrichtung. Einliegerwohnung im Dachgeschoß (67 m<sup>2</sup>) mit großem Bad und Loggia. Das Wohnhaus hatten wir 2003 erworben und vor Einzug umfangreich saniert. Dabei wurde im Erdgeschoß ein Raumkonzept eines modernen Bungalows realisiert.

2017 hatten wir von Öl auf Gas umgestellt und eine Vissmann Gas-Brennwertheizung einbauen lassen. Zum schlechten Wert im Energieausweis kommt es vorrangig durch die stets hohe Raumtemperatur von 25°/26°C bei offenstehenden Zimmertüren meiner Eltern.

Viel Platz und Räume bietet letztlich noch das Untergeschoss (150 m<sup>2</sup>) mit einem separat von außen zugänglichen Teil mit 2 Zimmer und Duschbad (57m<sup>2</sup>).

Das Haus bietet der zukünftigen Eigentümerfamilie viel Potential. Gerade im derzeitigen Gebäudezustand.

Hierzu lesen Sie bitte meine Informationen unter Bemerkung zur Ausstattung.

Der Kaufpreis basiert auf folgende Werte:

Grundstück 818 m<sup>2</sup> x 260€/m<sup>2</sup> = 212.680 €,

Wohnhaus 207m<sup>2</sup> x 1.650€/m<sup>2</sup> = 341.550 €, (inkl. 50m<sup>2</sup> Doppelgarage)

Nutzfläche UG 149 m<sup>2</sup> x 500€/m<sup>2</sup> = 74.500 €

Kosten Einzugsbereit nach vorliegenden Angeboten (ohne Malerarbeiten) ca. 60.000 €

## Ausstattung

Wir haben aufgrund des Verkaufs und des Umzuges nach Baden-Württemberg die baulichen Maßnahme gestoppt, gerade um dem neuen Eigentümer die Umsetzung der eigenen Vorstellung zu belassen. Der alte Holz- bzw. Estrichboden sowie teilweise Türen wurden entfernt, sodass jetzt z.B. eine Fußbodenheizung installiert werden könnte. Im Wohnzimmer wurde die Holzdecke bereits durch eine neue Trockenbaudecke ausgetauscht. In den beiden erwähnten Schlafzimmer im Erdgeschoß haben wir den hellen Holzboden belassen, wie auch den hellen Fliesenboden im Flurbereich und Gäste-WC. Mit der Sanierung 2003 erhielten alle Fenster im Erd- und Dachgeschoß (ausgenommen ein Dreiecksfenster im Dachgeschoss) auch elektrische Rollläden. Der PVC-Boden im Keller ist ebenfalls bereits entsorgt sodass auch hier ein nützlicher Fliesenboden verlegt werden kann.

Die Handwerkerangebote liegen mir vor. Gerne begleite ich Sie als bauerfahrener Immobilienfachwirt bei der Fertigstellung.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Im Bad Füssinger Ortskern / Kurzone 1 gelegen und dennoch sehr ruhig ist bei unserem Wohnhaus schon ein besonderes Merkmal. Das Wohnhaus liegt in einer sehr kleinen Sackgasse mit nur 6 Wohnhäuser, also kein Durchgangsverkehr. Die meisten Einrichtungen, wie z.B. Lebensmittel- und Bekleidungsgeschäfte, Rathaus, Bank, Therme 1, Kino oder auch Kurplatz und das schöne Füssinger Freibad können Sie bequem zu Fuß erreichen.

Es war für uns immer ein besonderes Wohnen, so nah im Ortskern und trotzdem angenehm ruhig.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



EG Hauptflur mit Hauszugang

# Exposé - Galerie



Hauptflur Erdgeschoss



EG Gäste-WC

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer 1 (Oma)



EG Duschbad zu Schlafzi. 1

# Exposé - Galerie



EG Gastzimmer



EG Duschbad zu Gastzimmer

# Exposé - Galerie



EG Esszimmer Blick zur Küche



EG Esszimmer mit Terrasse

# Exposé - Galerie



EG Hauszugang von der Garage



EG Wohnzi. (von Flur Garage)

# Exposé - Galerie



Treppenzugang zum Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



DG Gäste-WC



DG Ankleideflur zum Schlafzi.

# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



DG Esszimmer mit Süd-Balkon

# Exposé - Galerie



DG Fernsehzimmer (Gast)



KG Treppenzugang Kellergeschoß

# Exposé - Galerie



KG Kellerraum 1 von 3



Gas-Brennwerttechnik 2017

# Exposé - Galerie



Treppe zum KG und Hobbyfläche



KG Hobbyraum

# Exposé - Galerie

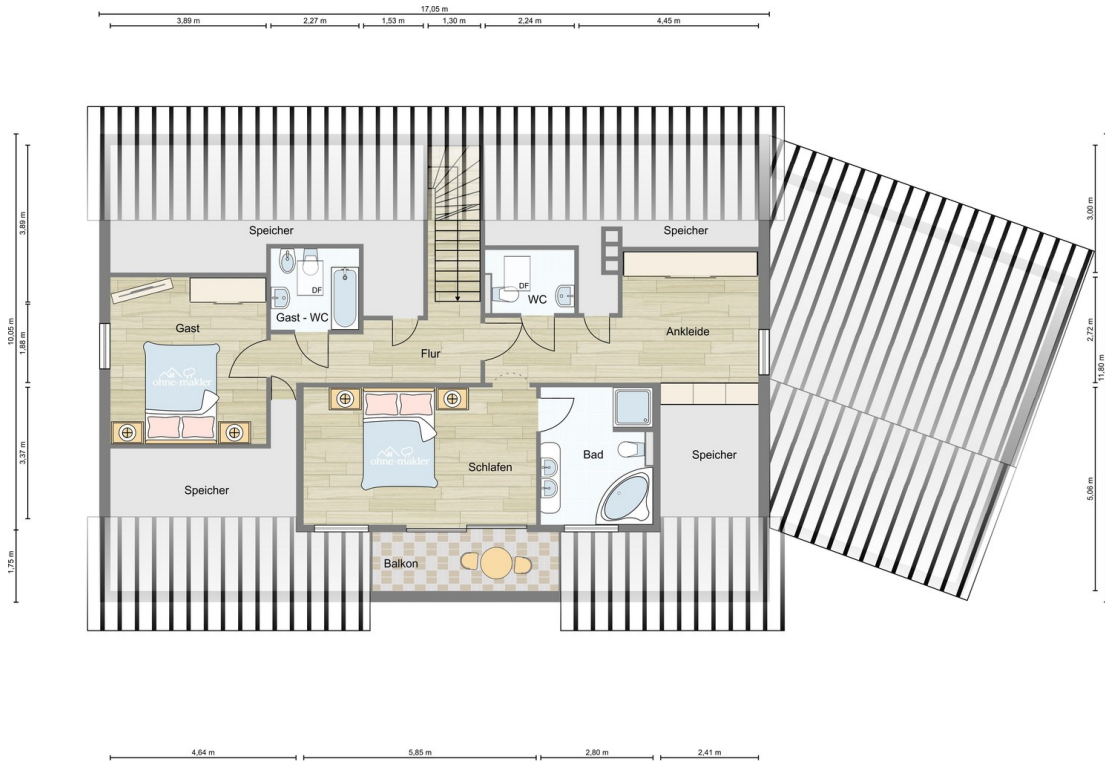


KG Büro

# Exposé - Grundrisse



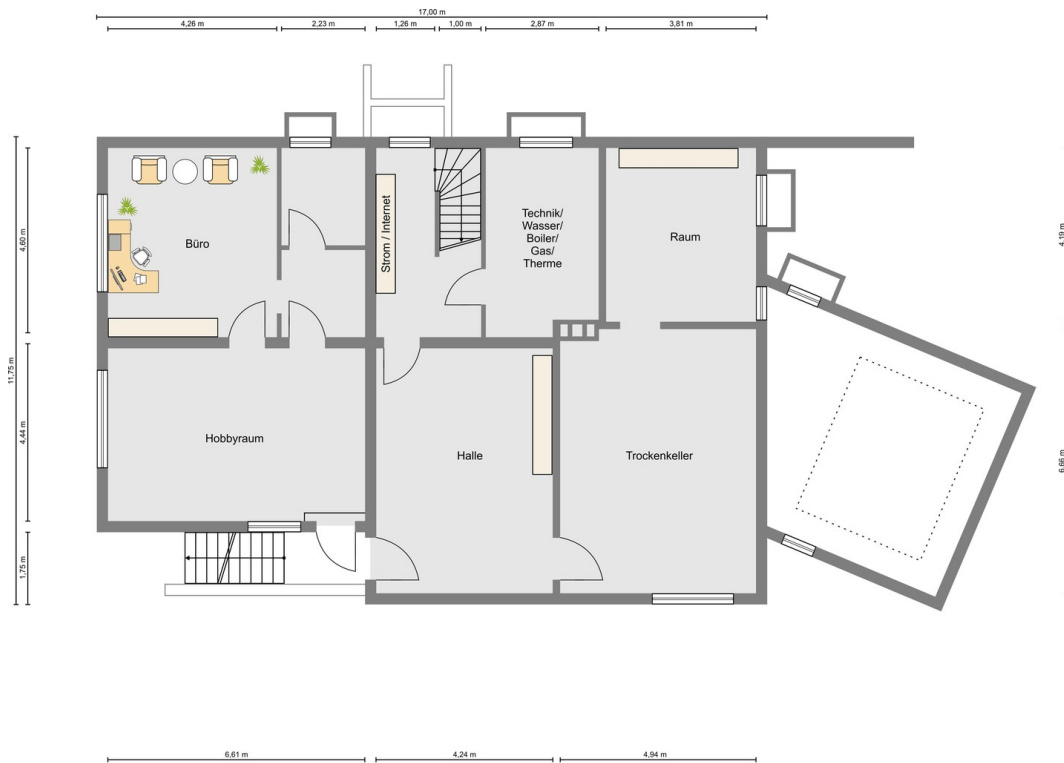
ERDGESCHOSS



Dachgeschoss vor Umbau 2021



# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



Dachgeschoss aktuell 2022