

Exposé

Doppelhaushälfte in Fürstencell

von privat: großzügig und stilvoll Wohnen im Grünen



Objekt-Nr. OM-446312

Doppelhaushälfte

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:
Neubauer

94081 Fürstencell
Bayern
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	336,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schön, großzügig und praktisch wohnen.

Die individuell geplante zweigeschossige Doppelhaushälfte wurde 2005 als klassischer Ziegelbau errichtet und ist sehr solide gebaut. Für ein gutes Raumklima wurden natürliche Materialien verwendet.

Das Haus präsentiert sich nordseitig (zur Siedlung) geschlossen und öffnet sich südseitig zu Garten und Natur. Bodentiefe Fenstertüren bringen Licht und Natur in die Räume.

Großzügig im Raumzuschnitt, zeitlos-elegant in der Ausstattung und flexibel in der Nutzung empfiehlt sich das Haus als stilvolle Adresse für Paare, Einzelpersonen und kl. Familien, die hübsch wohnen oder auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Der kleine südseitig gelegene nicht einsehbarer Garten eröffnet schöne Ausblicke auf die angrenzende Wiese, das bäuerliche Umland und bei Föhn auf die Alpenkette. Ein überdachter Freisitz und leicht zu pflegendes Grün lassen die Jahreszeiten genießen.

Zur Doppelhaushälfte gehören ein Carport für ein Auto und ein daran angrenzender Geräteschuppen. Die direkten Zufahrtsmöglichkeiten (Haus- und Küchentüre) erleichtern das Ein- und Ausladen.

Das Objekt ist sehr gepflegt. Technische oder bauliche Renovierungsarbeiten sind nicht erforderlich. Ein Bezug ist kurzfristig möglich.

Ausstattung

Die klare und konsequente Architektur setzt sich im Inneren des Hauses fort. Logisch angeordnet und großzügig im Schnitt bieten die einzelnen Wohnbereiche alle Voraussetzungen für eine bestmögliche und zugleich individuelle Nutzung. Das Haus „verschenkt“ keine Flächen und passt sich flexibel dem jeweiligen Wohnstil und -bedarf an. Eine konsequente Material- und Farbenwahl unterstreicht diesen Ansatz. Zu erwähnen sind der durchgehende schwellenfreie Fliesenfußboden und die bodentiefen Fenstertüren im Erd- und Obergeschoss. Der offene Kamin (Betrieb genehmigt), gemauerte Regale sowie in die Wand eingelassene Marmorfächer setzen im Wohnbereich Akzente.

Küche und Bäder präsentieren sich optisch ansprechend und sind praktisch in der Nutzung. Ein Bad ist mit begehrter Dusche (ohne Schwelle), Marmorwaschtisch sowie WC und Bidet ausgestattet, das andere verfügt über Badewanne mit Duschvorrichtung, Waschbecken und WC. Die weiße Einbauküche prägt ein frei gestellter Arbeitsblock. Darin integriert sind Spüle, Spülmaschine sowie Ceranfeld und Backrohr.

Zweckmäßig sind im Erdgeschoss die zweigeteilte nordseitige Garderobe (auch als Speisekammer oder Weinkeller nutzbar) sowie ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Arbeitswaschbecken. Viel Stauraum bietet zudem der Speicher mit Stehhöhe im zentralen Bereich.

Die Doppelhaushälfte wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Elektroheizung (Wärmezentrum mit Warmwasserbereitung) ist im Speicher untergebracht. Das Objekt ist nicht unterkellert.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt liegt im Süden Passaus in bester Aussichtslage. Es ist über die St 2118 und die Autobahn A 3 gut angebunden. Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten (u.a. Golf, Tennis, Schwimmen) befinden sich im Umkreis von 3 Kilometern. Das Zentrum der Dreiflüssestadt Passau mit Altstadt, Universität und Klinikum ist in ca. 12 Autominuten, das Bäderdreieck in

ca. 30 und der Bayerische Wald (u.a. Wandern, Skilanglauf) in 40 Minuten zu erreichen.
Bushaltestelle ca. 200 Meter, Hauptbahnhof Passau (11 km), Flughafen München (160 km).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Einladend: die Haustür

Exposé - Galerie



Großzügig: die Diele



Detail Diele mit Zugang Küche

Exposé - Galerie



Zeitlos: die Einbauküche



Einbauküche mit Arbeitsblock

Exposé - Galerie



Geräumig: das Wohnzimmer



Gemütlich: der offene Kamin

Exposé - Galerie



Elegant: das Esszimmer



Schlicht: der Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Gäste-WC im Erdgeschoss



Detail Bad mit Dusche

Exposé - Galerie

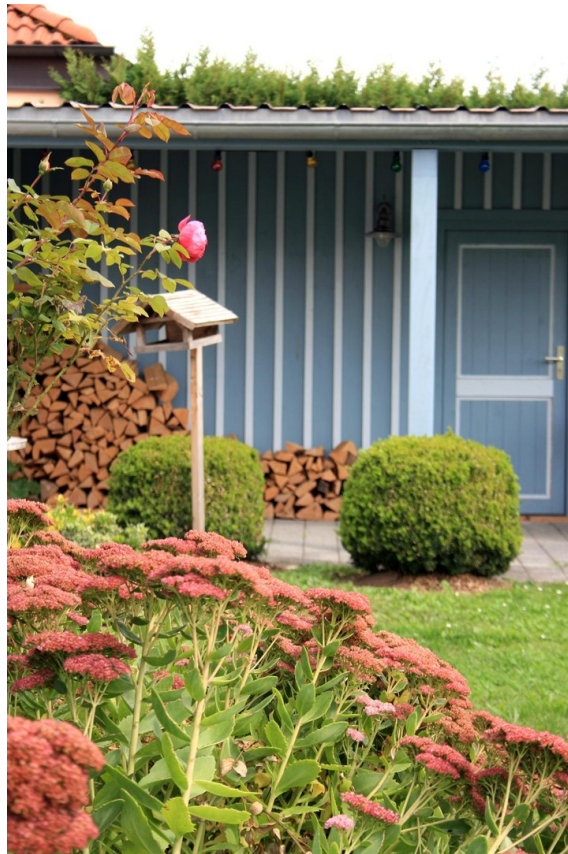


Detail Bad mit Dusche



Detail Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Detail Garten und Freisitz



Viel Platz im Freisitz

Exposé - Galerie



Genießen mit Blick



Pflegeleicht: der Garten

Exposé - Galerie



Kleiner Austritt und Garten



Ausblick vom Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick vom Schlafzimmer



Haushälfte Südseite

Exposé - Galerie



Detail Südseite mit Austritt



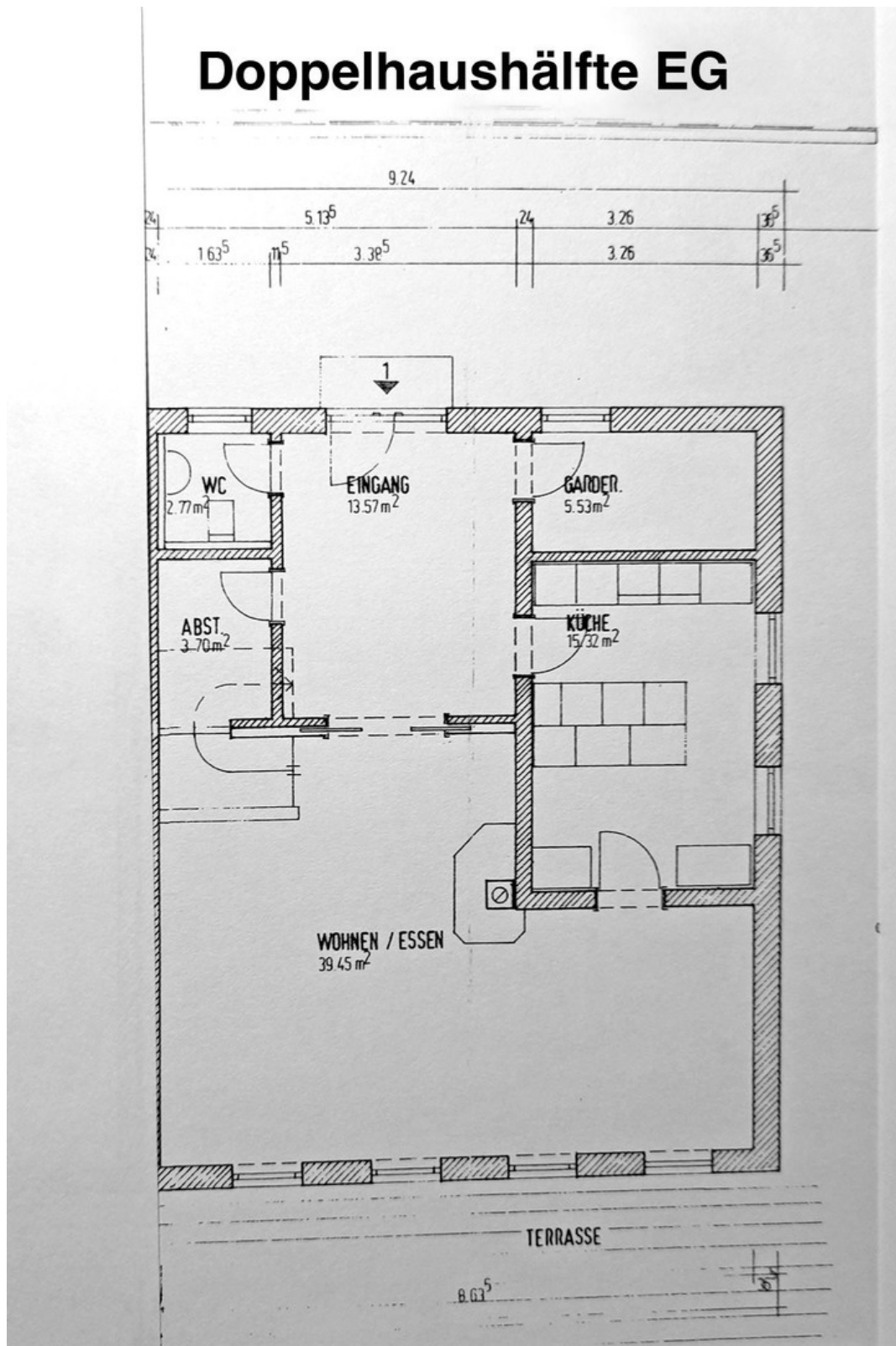
Haushälfte Ost- und Nordseite

Exposé - Galerie



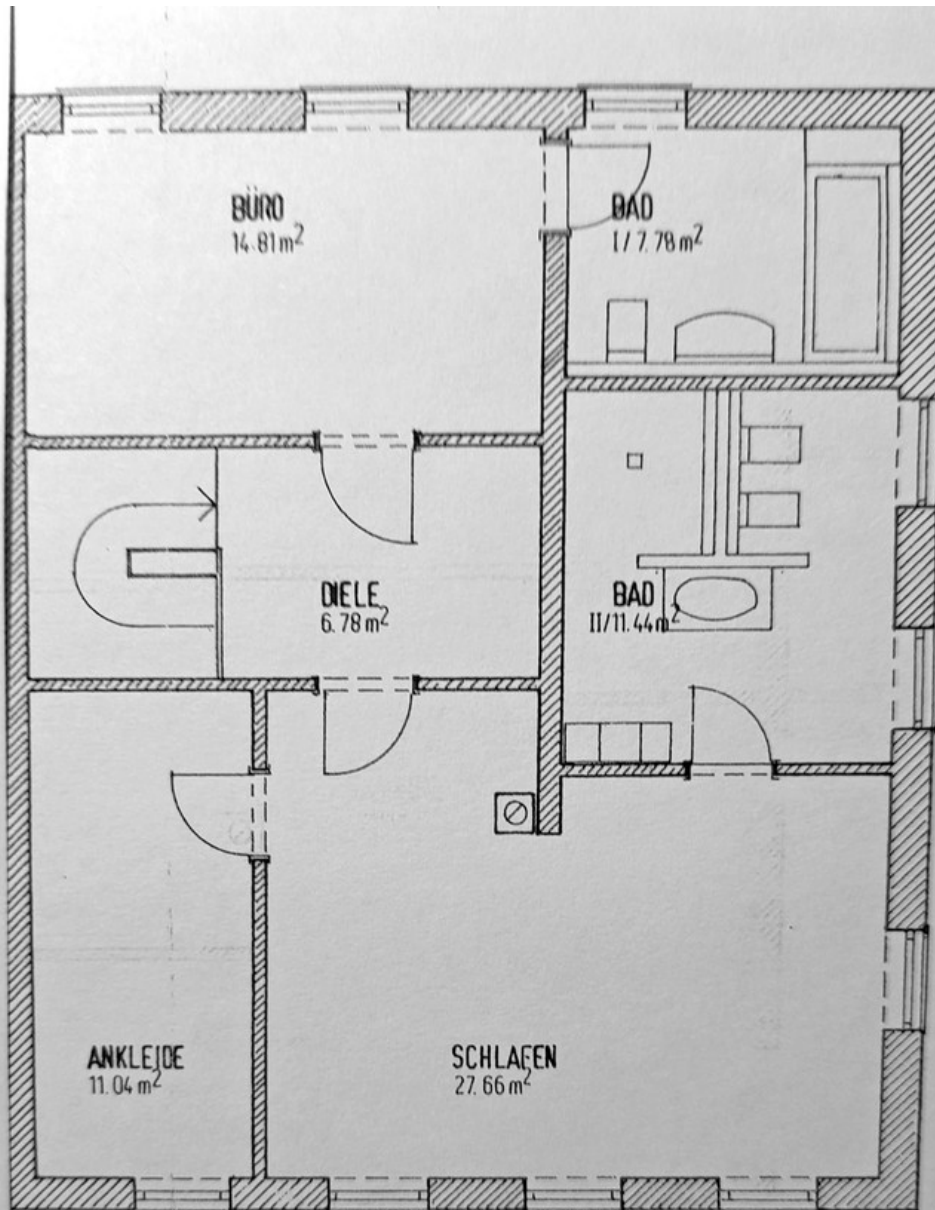
Haushälfte Ostseite Carport

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Doppelhaushälfte OG

Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Bezeichnung der Wohnung 1) (Geschoß, Lage, Haus-Nr.)		Grundfläche 2) nach § 43 Abs. 1, 2, 5 und 6 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche 3) nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Vor a
DH 1		Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorIV) oder Fertigmaßlichtes Raummaß einschl. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m², Raumteile unter Treppen soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt. Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1m²; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raunteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v.H. der Fläche von Raunteilen mit mind. 1 m bis weniger als 2 m lichte Höhe; 50 v.H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u.ä.; 50 v.H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m² 4)	m x m = m² 4)	m² 4)	
EG	Eingang	4,01x3,385	13,57		13,57
	Garderobe	1,695x3,26	5,53		5,53
	Küche	3,26x4,70	15,32		15,32
	WC	1,635x1,695	2,77		2,77
	Abstellraum	2,26x1,635	3,70		3,70
	Wohnen/Essen	8,635x3,51 + 5,135x(6,01-3,51-0,24)	41,76	1,185x1,95	2,31
OG	Büro	5,135x2,885	14,81		14,81
	Bad 1	2,385x3,26	7,78		7,78
	Diele	2,26x3,00	6,78		6,78
	Bad 2	3,51x3,26	11,44		11,44
	Ankleide	2,26x4,885	11,04		11,04
	Schlafen	4,135x6,26 + 0,75x2,76	27,96	0,40x0,40 + 0,24x0,60	0,30
					159,85
					4,80
					155,05

Angaben zu den Wohnflächen