

Exposé

Zweifamilienhaus in Pettendorf

Zweifamilienhaus mit herrlichem Grundstück in ruhiger Lage!



Objekt-Nr. **OM-446616**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:
U. Lippert

93186 Pettendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	919,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	216,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem Zweifamilienhaus handelt es sich um ein Objekt, welches ausschließlich von den Eigentümern genutzt wurde. Das Grundstück hat durch den alten Baumbestand viel Charme und ist schön eingewachsen.

Die beiden Wohnungen haben jeweils ca. 108 qm Wohnfläche.

Bei der Erdgeschosswohnung ist das Wohn-/Esszimmer teilweise mit sehr schönen maßangefertigten Holzmöbeln ausgestattet.

Von dem Wohn-/Esszimmer geht man durch eine Schiebetüre in die Küche, die mit einer Einbauküche aus Holz ausgestattet ist - Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank sind vorhanden.

Ein kleiner Abstellraum liegt gleich neben der Küche.

Über die große Diele kommt man ins Arbeitszimmer und ebenso zu einem kleinen Flur, der zum Elternschlafzimmer, Badezimmer mit Wanne und Dusche, zum Kinderzimmer und Gäste-WC führt. Vor dem Gäste-WC ist noch eine Nische mit einem kompletten Einbauschränk.

Die Wohnung im Obergeschoss ist nicht ganz identisch.

Der Grundriss stimmt demnach nicht ganz mit der tatsächlichen Aufteilung überein!

Ein großer Westbalkon, der ums Eck zum Süden hin führt. Wohn-/Esszimmer mit Falttüre zur Küche mit Einbauküche. Die Einbauküche im Obergeschoss ist schon älter - jedoch gepflegt - mit Herd und Kühlschrank.

Dafür ist das Bad im Obergeschoss moderner!

Das eine Zimmer mit nebenan dem Gäste-WC liegt außerhalb der Wohnungstüre und bietet sich auch als Gäste-Zimmer an.

Im Kellergeschoss ist wahnsinnig viel Platz: Ein großer Hobbykeller mit Heizung, ein Werkraum, ein Keller mit Sauna, ein Vorratskeller, ein Waschkeller mit Ausgang zum Garten, ein weiterer Kellerraum sowie der Heizungskeller - nebenan der Tankraum.

Zwei Garagen mit elektrischem Garagentor. Eine Garage hat hinten noch einen Geräteraum, der über die ganze Breite der beiden Garagen geht. Die Zufahrt zu den Garagen bietet noch weitere Stellplätze.

Das Grundstück ist komplett eingezäunt!

Junge Familien oder auch Familien, die gerne Ihre Elternteile mit im Haus haben wollen - für die ist das Objekt absolut interessant.

Mehrgenerationen können sich hier wohlfühlen und sitzen nicht so eng aufeinander

Ausstattung

Das Dach wurde 1998 erneuert und das Garagendach wurde 2000 erneuert.

Die Brennwert-Öl-Zentralheizung wurde vor ca. 2 Jahren eingebaut.

Teilweise wurden auch bereits die vorhandenen Holzfenster gegen Kunststofffenster ausgetauscht.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Zustand:

Wie bei jedem gebrauchten Objekt sind die Wände zu streichen, sowie die Böden teilweise - je nach Geschmack zu erneuern oder der Parkett abzuschleifen.

Das Bad im Obergeschoss ist einwandfrei!

Das Bad im Erdgeschoss wurde auch schon mal erneuert - ist jedoch teilweise renovierungsbedürftig bzw. wenn man die Duschkabine austauscht, dann kann man es absolut noch einige Jahre nutzen - sofern man nicht gleich alles erneuern möchte.

Die vorhandenen Holzfenster sind gepflegt und müssten auch nicht gleich ausgetauscht werden.

Kurz gesagt: Das Haus ist mit wenig Aufwand absolut bewohnbar.

Lage

Das Haus liegt in Reifenthal in relativ ruhiger Lage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Reifenthal ist ein Ortsteil der Gemeinde Pettendorf, ca. 8 km von Regensburg entfernt, mit guter Busanbindung. Dort ist die Grundschule, der Kindergarten, ein Dorfladen und Ärzte.

Der Schwetendorfer Badensee ist ca. 1 km entfernt und zum Biergarten in Adlersberg sind es ca. 1,5 km!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	188,47 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



West-Süd-Terrasse

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer EG



Essbereich EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Wohn-Esszimmer OG

Exposé - Galerie



Balkon OG



Essbereich OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Diele OG

Exposé - Galerie

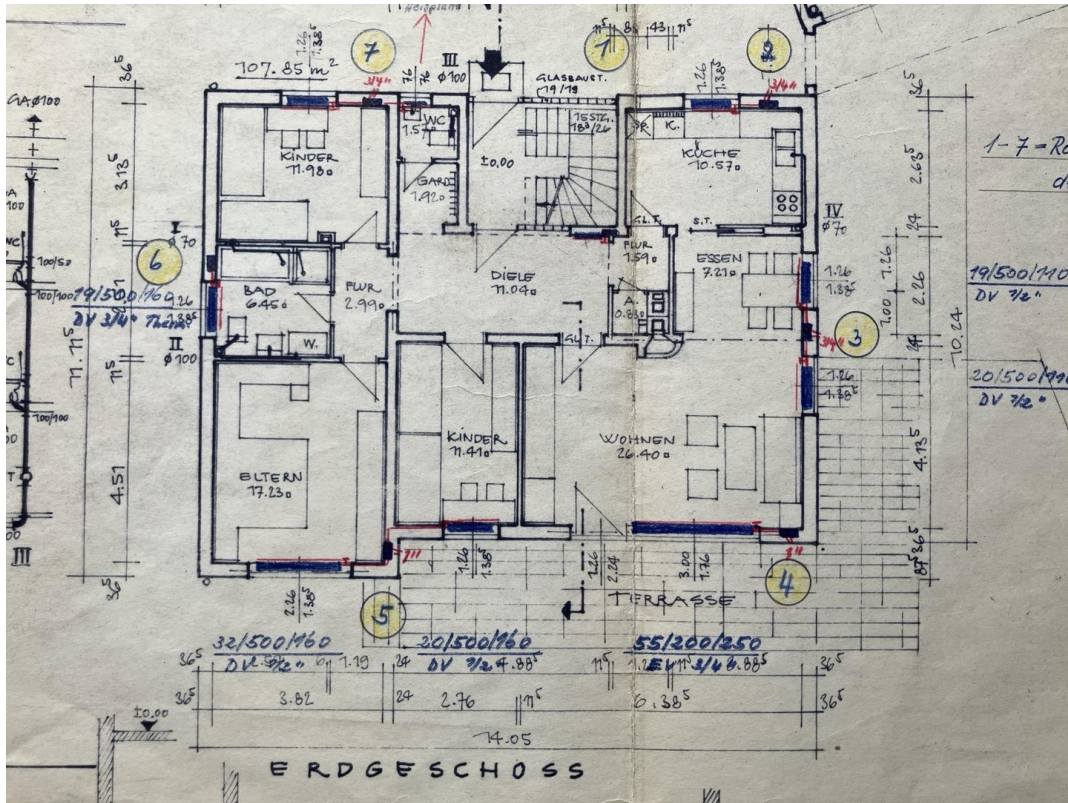


Bad OG

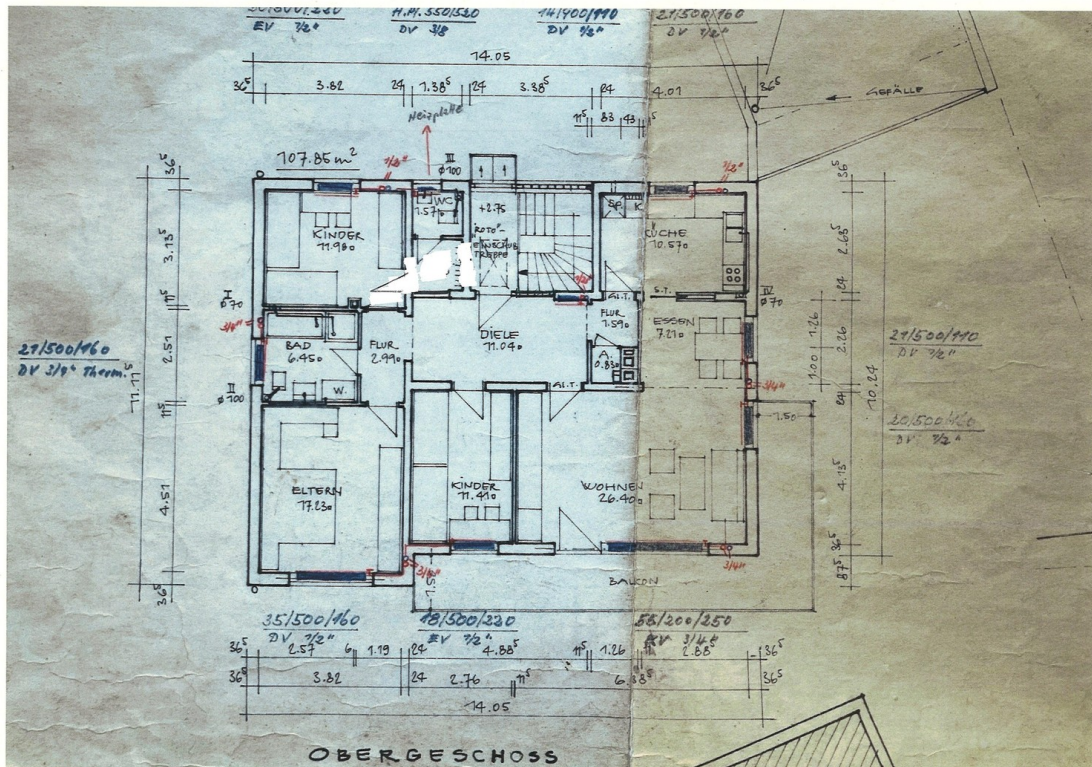


Bad OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG aktuell

