

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Birket

### Große Erdgeschosswohnung, Kellerräume, Garage, Gartenanteil



Objekt-Nr. OM-446926

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **250.000 €**

Armanspergstraße 5  
94505 Birket  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird 1/2 Miteigentum an Grundstück, Haus und Garage. Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienhaus mit zwei Garagen. Für die Erdgeschosswohnung (EG), die meisten Kellerräume und die größte Gartenfläche gilt ein ausschließliches Sondernutzungsrecht für den Besitzer der EG-Wohnung.

Das Angebot bezieht sich ausschließlich auf den Verkauf dieser EG-Wohnung mit Kellerräumen, einer Garage und Gartenanteil einschließlich zustehenden Nutzungsrechten.

Das Objekt ist ideal für Familien mit Kindern oder zum Vermieten. Es hat ein großes Wohnzimmer und einen großen Küchenraum mit reichlich Platz für eine Essecke.

Details s. Bilder.

Es gibt keine Hausverwaltung, die Besitzer der beiden Wohnungen regeln Hausangelegenheiten einvernehmlich.

Grundstücksgröße: 569 m<sup>2</sup>

bisherige Nutzung: nur durch Eigentümer

Wohnfläche: 127 m<sup>2</sup>

zusätzlich eine Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup>

Keller:

Anzahl eigener Kellerräume: 6 mit ca. 123 m<sup>2</sup>

Anzahl Kellerräume für obere Wohnung: 1 mit ca. 17 m<sup>2</sup>

Mitteigentumskellerfläche: ca. 24 m<sup>2</sup> (Heiz- und Tankraum)

Ausstattung:

solide Bauweise

helle Räume

große Kunststofffenster mit Isolierglas und Rollläden

alle Räume mit gefliestem Boden

Zugang zur Terrasse vom Wohnzimmer aus

Zugang zum Keller: vom Flur aus oder über außen liegende Treppe

Zugang zum Garten: über Terrasse, ums Haus oder durch die Garage

Glasfaseranschluss aktuell noch kostenlos möglich

Zustand:

kompletter Leerstand

Renovierungsbedarf: Wände tünchen, Sanitäranlagen teilweise erneuern, in einem Kellerraum fehlt der Estrich.

Im Keller lagern genügend Fliesen, um den gesamten Keller zu fliesen.

Heizung:

Ölheizung für beide Wohnungen

Tankraum für ca. 6000 l

Fußbodenheizung in allen Räumen des Erdgeschosses

Energieverbrauch: Mittelwert aus den Verbrauch der Jahre 2018 bis 2025: 117,5 kWh/m<sup>2</sup>\*Jahr

Dieser Verbrauch erfüllt Standard D, somit besteht keine Sanierungspflicht für das Gebäude

## Ausstattung

Alle Räume sind leer. Im Keller lagern Fliesen ausreichend für alle Kellerräume.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Privatverkauf, keine die Maklergebühren

## Lage

Nordwestlich von Deggendorf (ca. 6 km) im Bayerischen Wald

Das angebotene Objekt liegt in einer sehr ruhigen Wohngegend mit ausschließlich Anliegerverkehr.

Die Lage ist ideal für kurze Wege zur Arbeit und als Ausgangspunkt für nahe Wanderungen.

Ausflugsziele (Schloss Egg, Metten, usw.) liegen in unmittelbarer Nähe. Donau, Skigebiete, Mountainbike Möglichkeiten und Bergwanderungen sind auf kurzem Wege erreichbar.

Erreichbarkeit:

Kindergarten im Dorf 650 m

Grundschule: Edenstetten 2,1 km

Weiterführende Schulen: Deggendorf 5,7 km

Stadtzentrum Deggendorf 6,1 km

Hausarzt: Edenstetten 1,4 km

Andere Ärzte: Metten 5 km, Deggendorf 6,1 km

Nächstes Lebensmittelgeschäft: Edenstetten 1,4 km

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

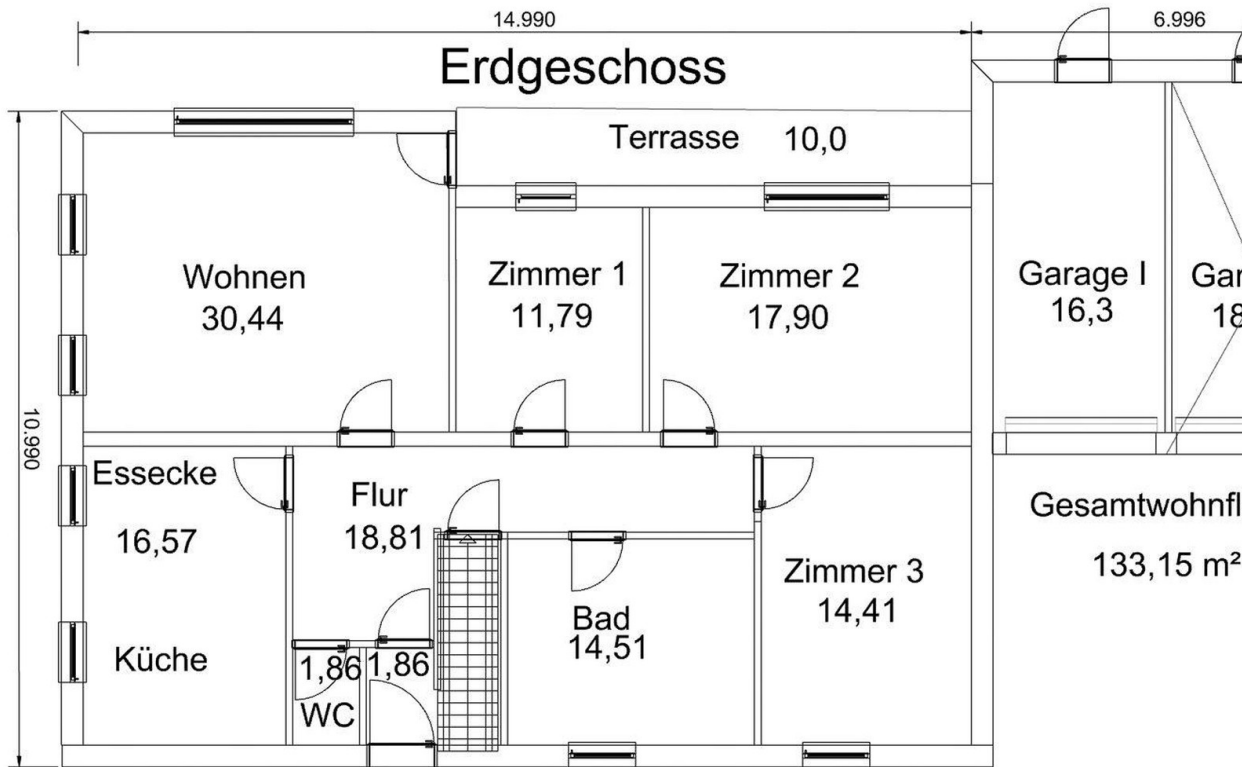


Ostfront

# Exposé - Galerie

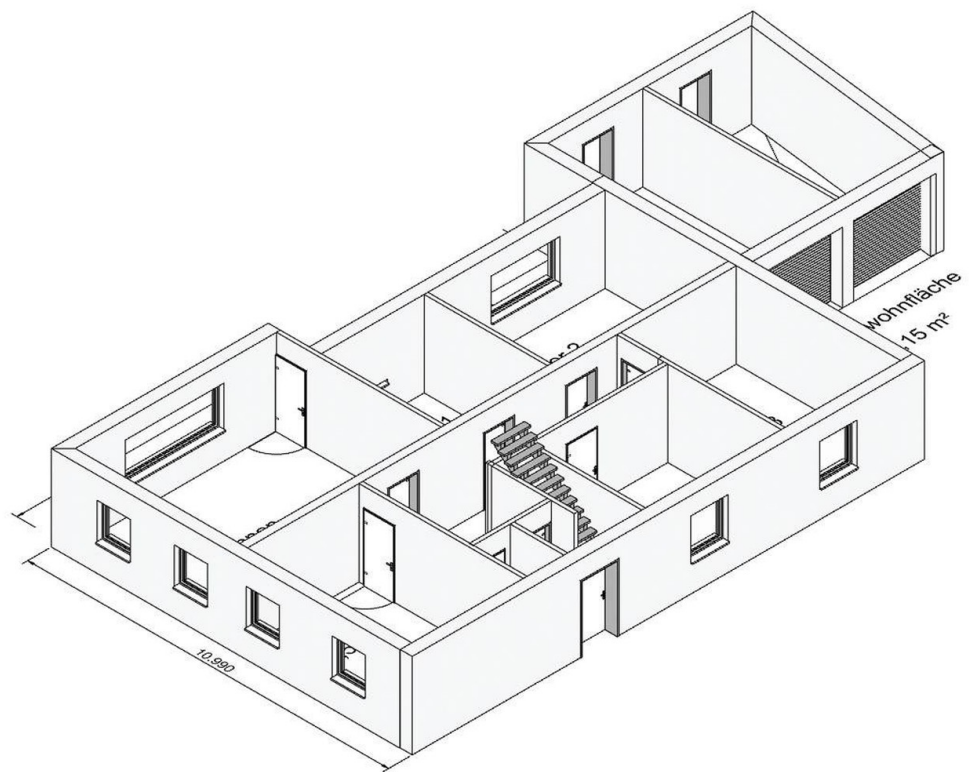


Terrasse, Südseite



EG-Grundriss

# Exposé - Galerie



3d-Grundriss



Wohnzimmer Süd-Ost

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Süd-West



Küche/Essen

# Exposé - Galerie



Haustür mit Windfang



Flurbereich

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3

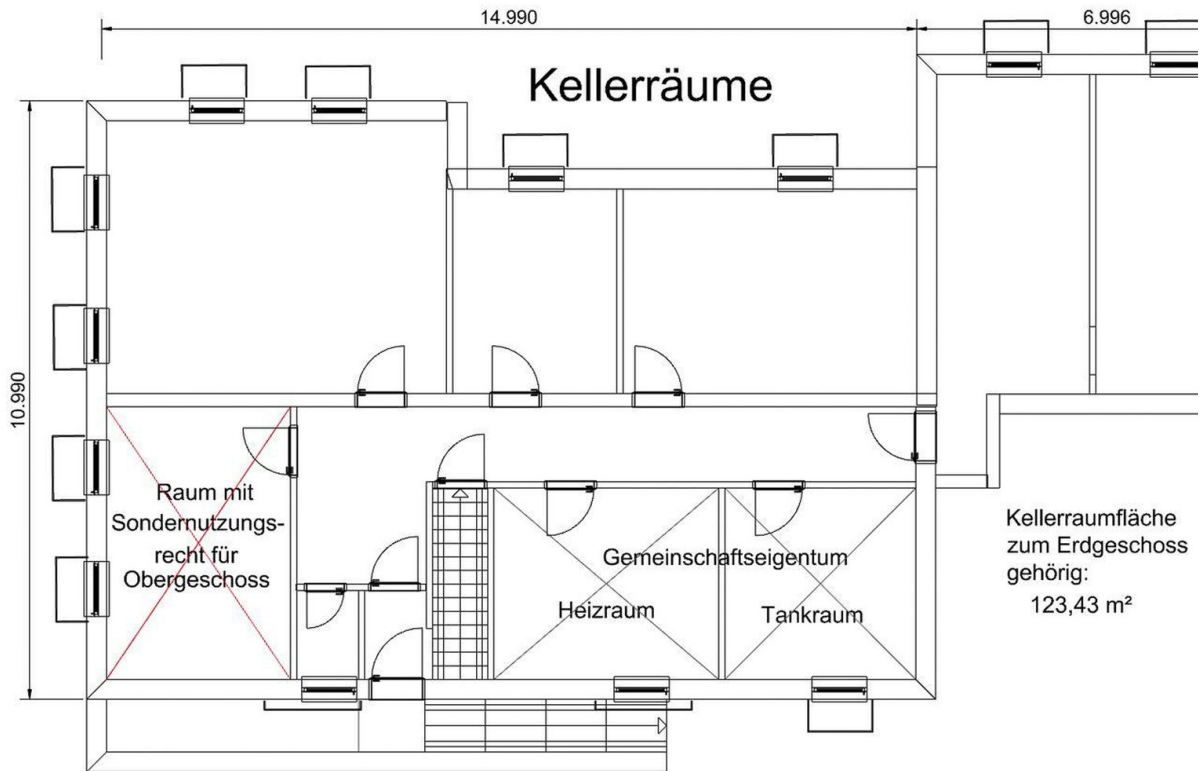


Bad Ostansicht

# Exposé - Galerie

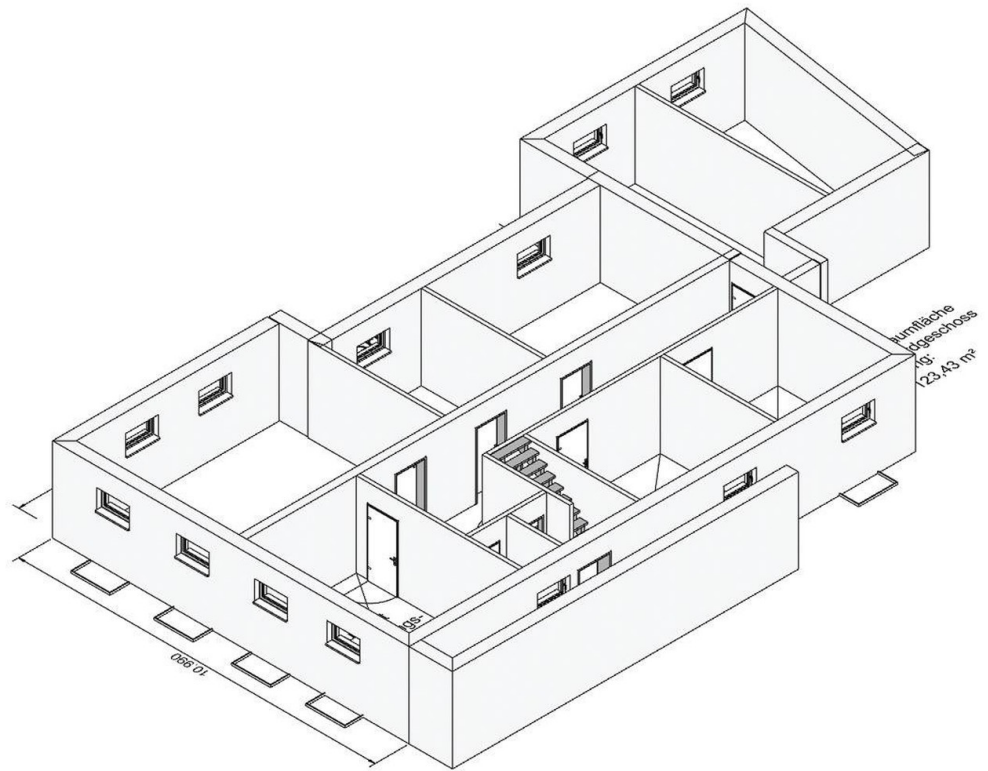


Badewanne und Duschkabine



Grundriss Keller

# Exposé - Galerie



3d-Grundriss Keller



Kellerraum unter Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Tankraum



Heizraum

# Exposé - Galerie

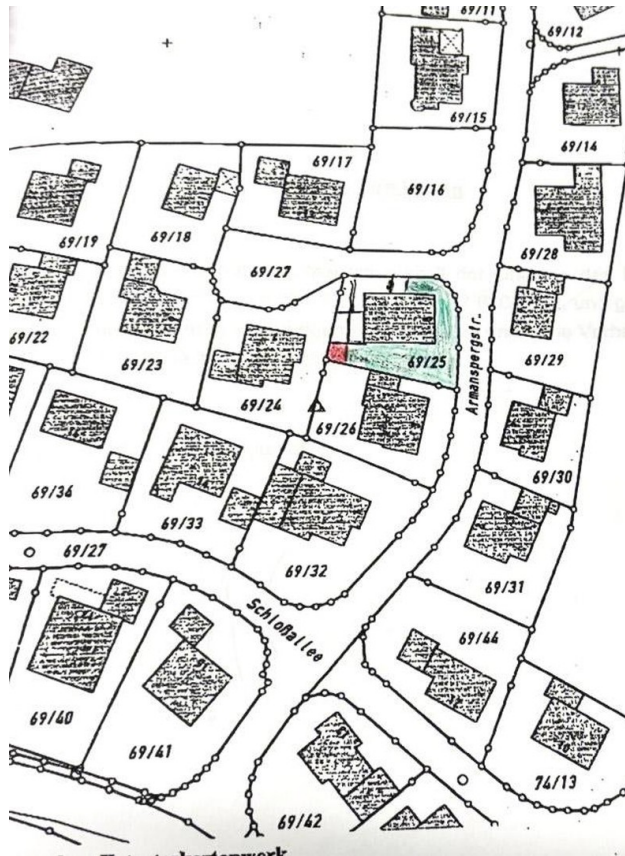


1. Keller unter Garage



2. Keller unter Garage

# Exposé - Galerie



Lageplan (grün Sondereigentum)

Lage:

