

Exposé

Einfamilienhaus in Hausen

Repräsentatives Einfamilienhaus mit separaten Gewerbegebäude Werkstatt/Lagerhalle



Objekt-Nr. **OM-447052**

Einfamilienhaus

Verkauf: **875.000 €**

93345 Hausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.459,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	218,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	261,60 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Repräsentatives Einfamilienhaus mit separaten Gewerbegebäude Werkstatt/ Lagerhalle.

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 2002 erbaut und verfügt über zwei Grundstückseinfahrten.

Das ganze Haus ist dem Baujahr entsprechend hell und großzügig ausgestattet .

Es bietet viel Platz für Familien zur Entfaltung.

Auf dem Grundstück befindet sich ein weiteres Gebäude Werkstatt/ Lagerhalle mit Büro, Küche und separaten WC mit Dusche.

Energieeffizienzklasse : B (Ausweis liegt vor)

Derzeit liegt folgende Aufteilung vor:

Doppelgarage:

- Quadratmeter 59,53
- Garagentore elektrisch
- Garagenspeicher
- Zugang zum Haus, Keller, Garten
- Waschbecken und Anschluß für Zentralstaubsauger

Keller:

- Waschküche (Vorinstallation für WC und Waschbecken)
- Hobbyraum
- Wellnessraum mit Infrarotkabine, Dusche und Waschbecken
- Heizungsraum 1 Öl- Heizung Baujahr 2002, 3x Öltank je 2000 Liter
- Heizungsraum 2 Pelletsheizung Baujahr 2012, Pellets Lager für ca. 6 Tonnen Pellets
- Hobbyraum (Zugang zur Garage, Haus und Garten)

EG:

- Windfang (Zugang zur Garage)
- Gäste WC
- Küche (Einbauküche 2002)
- Speisekammer
- Großzügiger Essbereich
- Wohnzimmer
- Arbeitszimmer

Im Erdgeschoß sind alle Räume gefliest mit Fußbodenheizung außer das Arbeitszimmer, da ist ein Korkboden verlegt.

Terrassenzutritt ist vom Wohnzimmer, Esszimmer und der Küche möglich (Süd Ausrichtung)

OG:

- Ein großzügiger Flur
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC.
- WC mit Waschbecken und Urinal .
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Gästezimmer
- Balkon

Die Badezimmer sind gefliest und in den Schlafzimmern ist Kork oder Laminat verlegt.

Dachboden nicht ausgebaut aber als Stauraum nutzbar.

Werkstatt/ Lagerfläche mit Büro, vielseitig nutzbar und bietet auch viel Stauraum :

- Werkstatt 108,06 qm
- Speicher/ Lagerraum 47 qm
- Windfang 2,73 qm
- Büroraum 31.36 qm
- Küche 6,88 qm
- Flur 2,85 qm
- WC 4,10 qm

Die Werkstatt ist unbeheizt und verfügt über ein elektrisches Tor.

Speicher mit Estrich (Isolierte Decken) über dem Büro,

6 Parkplätze vor der Werkstatt.

Das Büro verfügt über einen Glasfaseranschluss.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

- Pelletsheizung
- Ölheizung
- Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung
- Zentralstaubsaugeranlage je zwei Anschlüsse pro Stockwerk, ein Anschluß in der Garage
- Elektrische Rolladen in der Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und Schlafzimmer 1
- Glasfaseranschluss im Haus
- Wasserenthärtung Grünbeck
- Infrarotkabine
- Wäscheabwurfschacht im Bad und Arbeitsraum
- Brunnen
- Bewässerungsanlage für den Garten über den eigenen Brunnen

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie liegt in der Gemeinde Hausen im Niederbayerischen Landkreis Kelheim. Im Ort befindet sich ein Kindergarten, Hotel mit Biergarten und eine Bäckerei.

Der Ort Langquaid ist nur 10 Minuten entfernt. Dort findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte.

Die Autobahnanbindung Ausfahrt Hausen ist in ca. 5 Minuten erreichbar.

Die Stadt Regensburg ist in ca. 20 Minuten und die Stadt Kelheim in ca. 15 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht



Terrasse

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Garderobe



Küche

Exposé - Galerie



Gäste WC EG

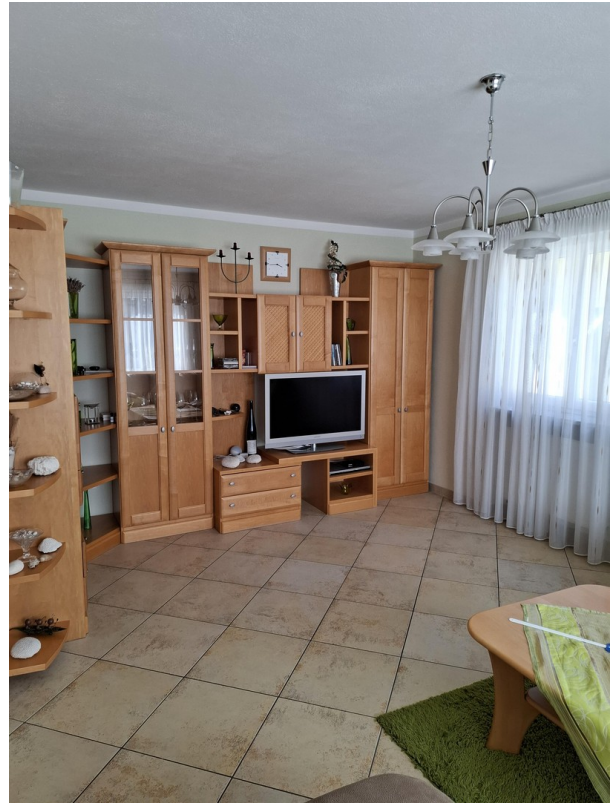


Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Flur OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



WC OG



Waschraum KG

Exposé - Galerie



Infrarotkabine KG



Büro Werkstatt/ Lagerhalle

Exposé - Galerie

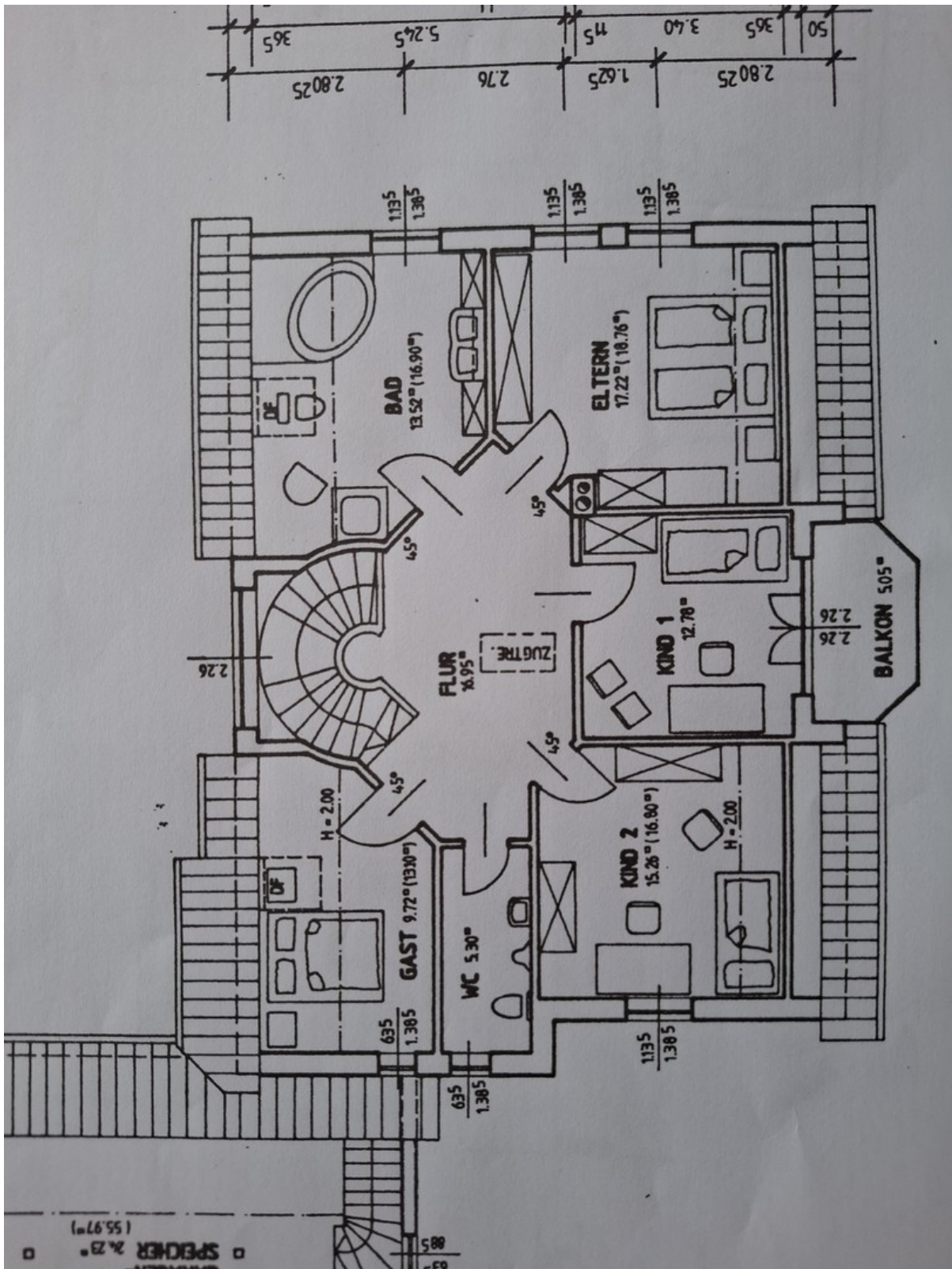


Werkstatt / Lagerhalle



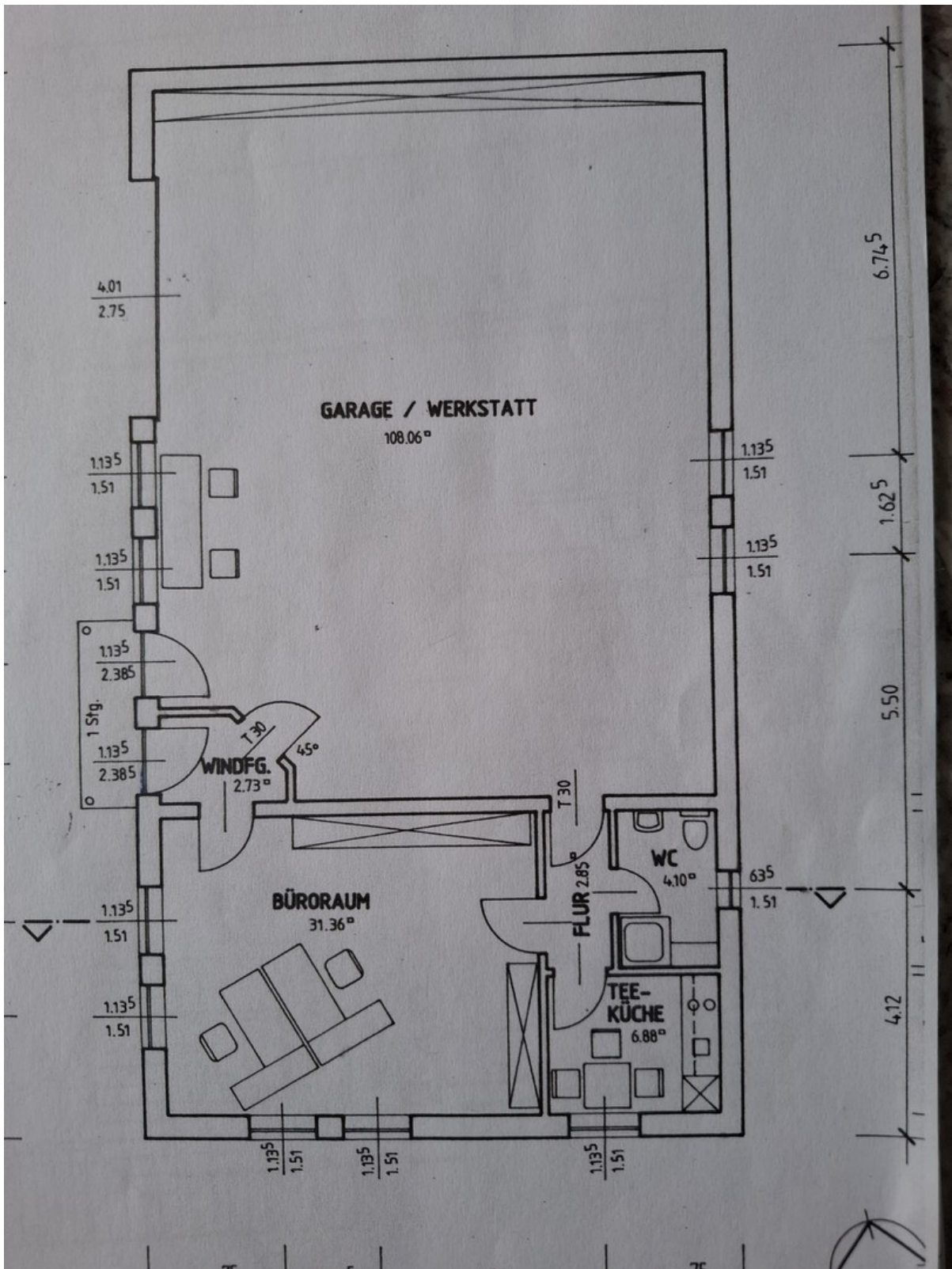
Werkstatt / Lagerhalle

Exposé - Grundrisse



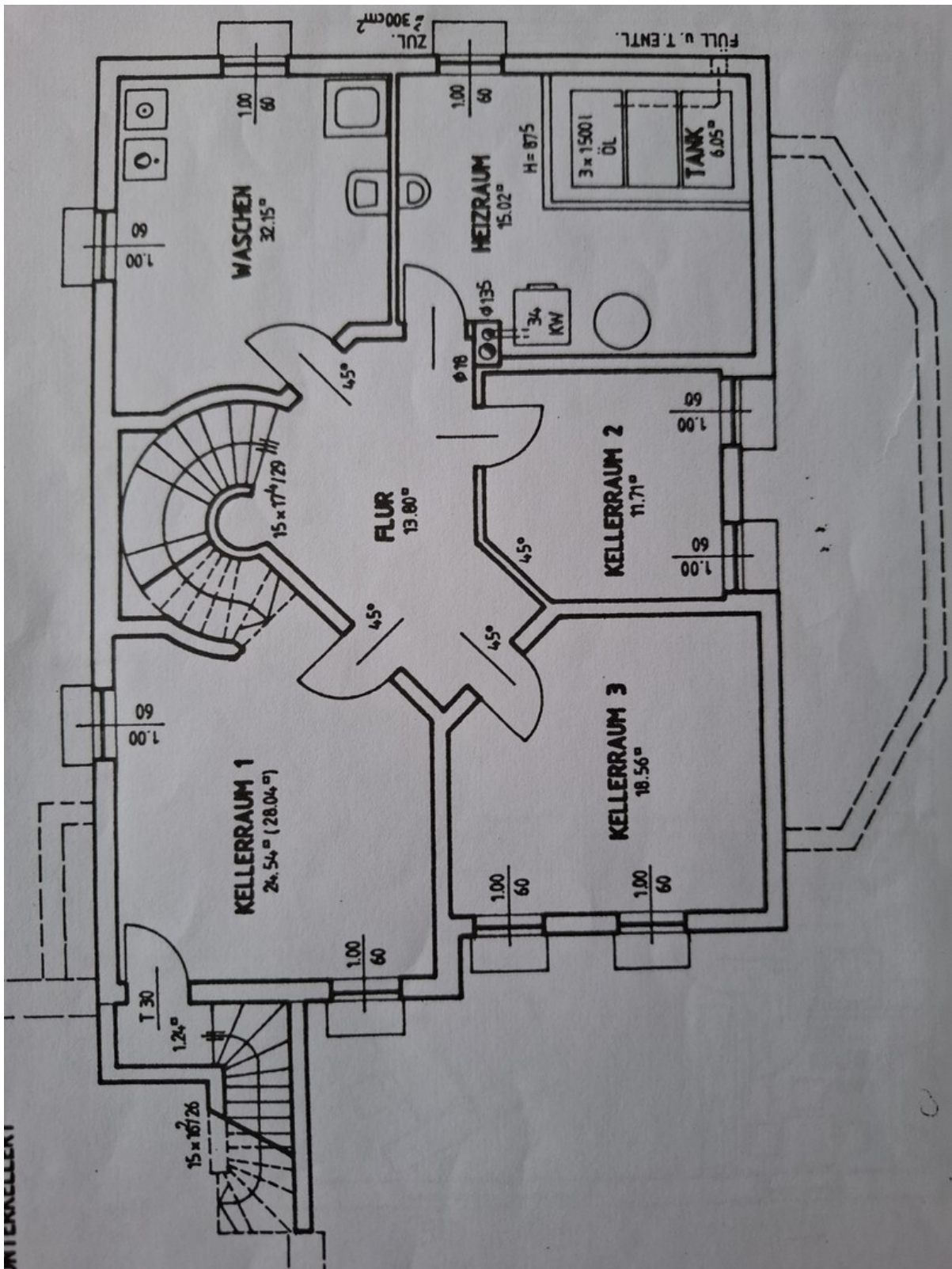
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Gewerbegebäude Werkstatt/ Lage

Exposé - Grundrisse



Keller