

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dingolfing/Teisbach

### Zeitlose Familienidylle in strategischer Lage



Objekt-Nr. OM-447655

### Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

84130 Dingolfing/Teisbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahmedatum	01.10.2026
Grundstücksfläche	1.189,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	173,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	159,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Typ: Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus in strategisch attraktiver Lage von Teisbach.

Flächen: Ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 159 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem großzügigen, 1.189 m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück mit privater Plateau-Ebene.

Aufteilung: 7 Zimmer, inklusive eines beheizten Wintergartens (Baujahr 2004) und zwei Badezimmern.

Zustand & Technik: Baujahr 1981, laufend modernisiert (z. B. Bad EG, Dämmung, Fenster 2014); ausgestattet mit einer PV-Anlage inklusive Speicher und einer Gas-Brennwerttherme.

Besonderheit: Provisionsfreier Privatverkauf; verfügbar ab September/Okttober 2026.

Wichtiger Hinweis für Interessenten:

Für weitere Objektdaten sowie das vollständige, 29-seitige Exposé nutzen Sie bitte unser Kontaktformular. Senden Sie uns dazu einfach eine Anfrage über dieses Portal – Sie erhalten im Anschluss automatisch einen Link zum Formular und nach dessen Absendung das ausführliche Dokument.

## Ausstattung

**Flexibilität:** Das Haus bietet durch eine vorausschauende Windfang-Lösung im Eingangsbereich das Potenzial zur einfachen Trennung in zwei autarke Wohneinheiten (ideal für Mehrgenerationen-Wohnen oder Teilvermietung).

**Wohnkomfort:** Ein offener Wohn-Essbereich mit hochwertiger Eichen-Eckbank und direktem Zugang zum lichtdurchfluteten, beheizten Wintergarten.

**Außenbereich:** Eingewachsener Garten mit Obstbaumbestand, Baumhaus, Pavillon und Grillplatz auf der Plateau-Ebene.

**Zusatzflächen:** Voll unterkellert mit großem Hobbyraum (37 m<sup>2</sup>), Werkstatt und Fitnessraum sowie einer Doppelgarage mit elektrischen Toren.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

**Mikrolage:** Idyllisch gelegen im historischen Kern von Teisbach auf einem geschützten Wohnplateau.

**Infrastruktur:** Kindergarten und Dorfladen mit Bäckerei sind in nur ca. 200–300 Metern fußläufig erreichbar; die Grundschule ist ca. 450 Meter entfernt.

**Anbindung:** Erstklassige Erreichbarkeit des BMW-Werks Dingolfing (ca. 3–4 km) sowie der Autobahn A92 (ca. 5–6 Min.).

**Mobilität:** Der Stadtbus „Dingo“ hält in Sichtweite und bietet Anschluss zum Bahnhof Dingolfing.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ostseite mit Haustür

# Exposé - Galerie



Südseite mit Wintergarten



Westhang

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Flur Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wintergarten



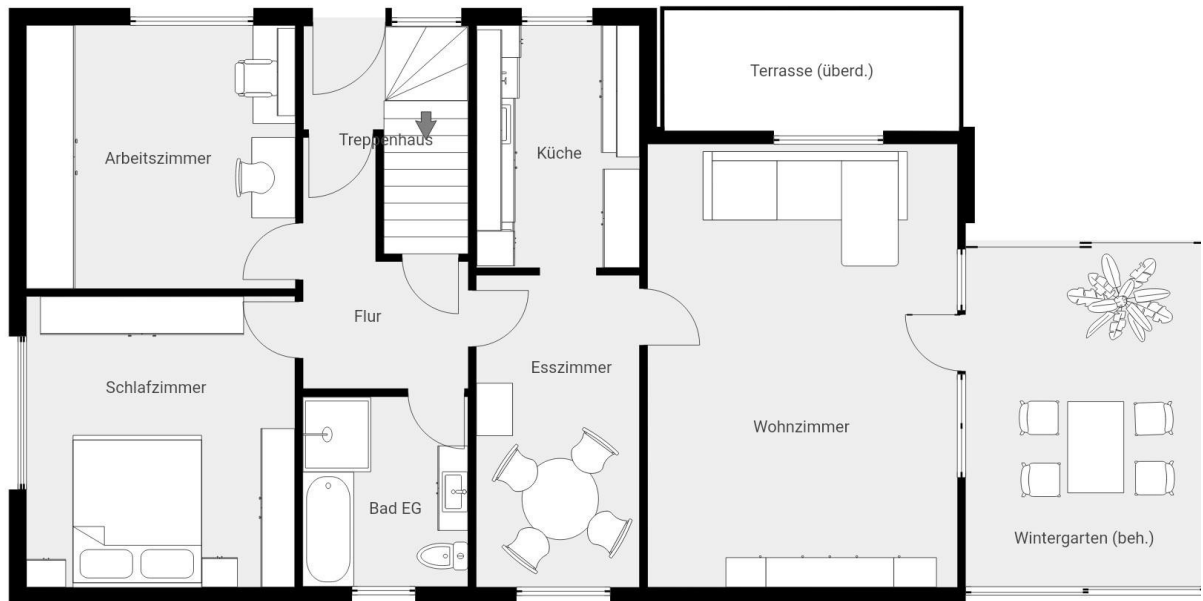
Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie

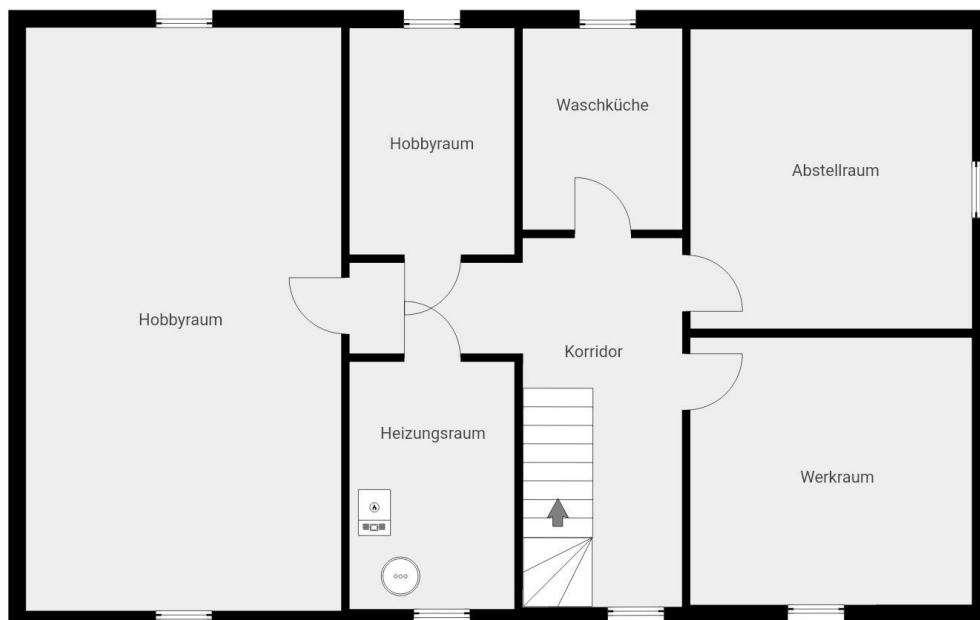


Hausansicht in Dämmerung

# Exposé - Grundrisse

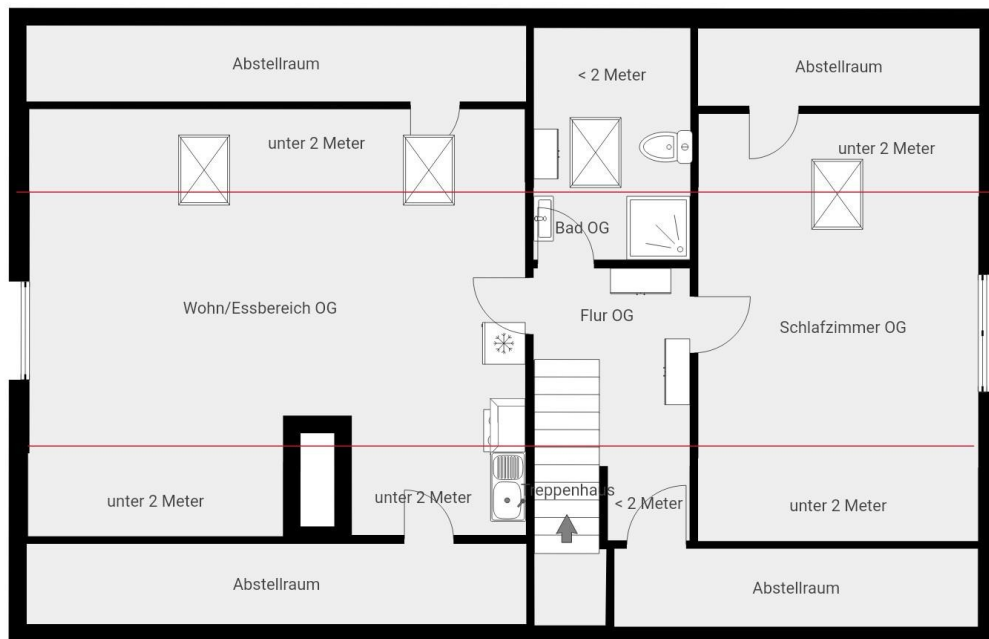


Grundriss auf Basis einer LIDAR-Erfassung, manuell mittels Bosch Laser-Distanzmessung geprüft und korrigiert. Die m<sup>2</sup>-Angaben stellen die Brutto-Grundflächen dar. Flächen mit einer lichten Höhe zwischen 1m und 2m sind in der Wohnflächenberechnung anteilig mit 50% berücksichtigt. Ohne Ge  
Toleranzen; Maßgeblich ist die Besichtigung vor Ort.



Grundriss auf Basis einer LIDAR-Erfassung, manuell mittels Bosch Laser-Distanzmessung geprüft und korrigiert. Die m<sup>2</sup>-Angaben stellen die Brutto-Grundflächen dar. Flächen mit einer lichten Höhe zwischen 1m und 2m sind in der Wohnflächenberechnung anteilig mit 50% berücksichtigt. Ohne Ge  
Toleranzen; Maßgeblich ist die Besichtigung vor Ort.

# Exposé - Grundrisse



Grundriss auf Basis einer LIDAR-Erfassung, manuell mittels Bosch Laser-Distanzmessung geprüft und korrigiert. Die m<sup>2</sup>-Angaben stellen die Brutto-Grundflächen dar. Flächen mit einer lichten Höhe zwischen 1m und 2m sind in der Wohnflächenberechnung anteilig mit 50% berücksichtigt. Ohne Gewähr für die Genauigkeit der Angaben; Maßgeblich ist die Besichtigung vor Ort.