

# Exposé

## Einfamilienhaus in Windorf

### Sonniges Märchenhaus mit Weitblick - Ohne Provision



Objekt-Nr. OM-449297

### Einfamilienhaus

Verkauf: **279.000 €**

94575 Windorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	616,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	9
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ich bin ein charmantes, alleinstehendes Anwesen in idyllischer Umgebung mit viel Platz zum Träumen, Wohnen & Arbeiten.

Lassen Sie sich von den Folgenden verzaubern:

Eine entzückende Wohnung im Erdgeschoss (derzeit Airbnb-Quartier) mit neuen En-Suite Badezimmer und Loft Stil Schlafzimmer. Dazu eine stilvolle Einbauküche und lichtdurchfluteter Wohnraum (Fotos auf airbnb.de).

Ein großer, abgetrennter Gemeinschaftsraum (Ex-Cafe) mit zahlreichen Projektmöglichkeiten z.B: Künstler Atelier, Cafe, Tagespflege, Office sharing, Tanzraum.

Hinzu kommt eine enorme Sonnen Terrasse. Sie bietet viel Platz für kreative Köpfe, Pflanzen, Tiere, Spielen & Lounge Bereich. Ein vielseitig nutzbarer Aussenbereich ist die längliche, grüne Oase auf der Nordost-Seite.

Das Herzstück ist die außergewöhnliche Wohnung im Obergeschoß.

Ein großer Wohnbereich mit Bogenfenster und viel Sonnenlicht, zwei Schlafzimmer, Einbauküche (auch als drittes Schlafzimmer möglich) & Vollbad.

Man bewege sich in eine andere Welt...

Genießen Sie den Sonnenaufgang und traumhaften Panorama Weitblick auf meiner überdachten Terrasse - Natur pur!

WICHTIG zu wissen:

Ich bin ein Haus auf Erbpachtgrundstück, mit nachstehenden Vorteilen:

1. Mein Grundstück ist nicht kaufpflichtig.
2. Der Verkaufspreis ist wesentlich niedriger (30-50%).
3. Grundstückbesitzer ist ein privater Gutsherr. Er stimmt dem Hausverkauf zu und verzichtet auf das Ausüben des Vorkaufsrecht.
4. Der Erbpachtvorgang ist sicher, seriös und schriftlich festgelegt.

- Vertragslaufzeit: 2089 (verlängerbar)

- Erbpachtzins: 78€ mtl.

- Hausgeld: 335€ mtl.

Das Anwesen wird direkt vom Eigentümer und ohne Provision verkauft.

## Ausstattung

Erdgeschoss - Wohnung:

Offener Wohnraum, Heizkörper, Einbauküche, Essraum, Fußbodenheizung, Schlafzimmer. Große Dusche mit WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss.

Erdgeschoss - Gemeinschaftsraum (Ex-Cafe) + Extraraum (Küche/Büro):

Fußbodenheizung, Tische, Stühle, Barhocker, Theke, Büroraum/Küche.

Große Terrasse, 9x Stellplätze.

Obergeschoss:

Offener Wohnbereich (Kaminanschluss möglich), Heizkörper, Einbauküche, Essraum, Kinder/Gästezimmer, Schreinergefertigte Kleiderwand, Schlafzimmer, Terrassentür, Badezimmer mit Bad, zwei Waschbecken, Dusche, WC, Wandheizung, Fußbodenheizung, Überdachte Terrasse.

Keller:

Abstellraum, 2x WC Raum + Waschbecken, Heizraum mit 3x Boiler. Waschmaschine, Zähler + Leitungsraum.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Im Ratgeber von OM finden Sie ergänzende Infos bezüglich Erbpacht/Erbbauerecht.

## Lage

Ruhig - Romantisch - Relaxing.

Ich befinde mich im Ferienpark Frauendorf, eine wunderschöne Anlage in Windorf.

Etwa 3 km von der Donau entfernt auf ca 300 Meter Höhe, umgeben von Pferdekoppeln und bezaubernder, hügelige Landschaft. Unweit des Bayerischen Waldes lädt die Nachbarschaft zu Naturerlebnisse, Spaziergänge und Radeln ein. Für Bewegungsfreudige ist die Donau und deren Insel auch zu Fuß erreichbar.

In Windorf liegen Netto, Bäckerei, Metzgerei, Restaurants, Tierarzt, Hausarztpraxis, Tankstelle mit Autowerkstatt, Kindergarten & Grundschule.

In Vilshofen gibt es eine Montessorri Schule, Mittelschule, Gymnasium in Vilshofen sowie Boys-Realschule in Schweiklberg.

Die Autobahnauffahrt (A3) ist ca 6km entfernt, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht.

Vilshofen - 6,5 km

Passau - 23 km

Deggendorf - 35 km

Regensburg - 102 km

München - 175 km

Prag - 239 km

Wien - 307 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Kinder\_Gästezimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Terrasse OG



ProjektCafeAtelier EG

# Exposé - Galerie



ProjektCafeAtelier 2 EG

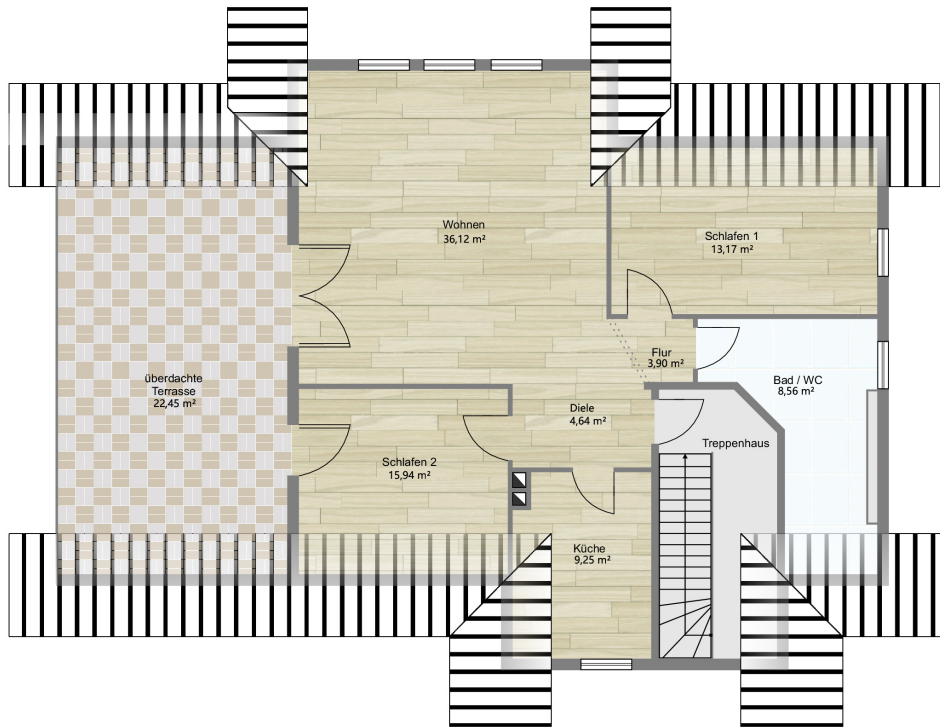


Sonnen Terrasse EG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

