

# Exposé

## Bungalow in Obertraubling

### Gepflegtes Einfamilienhaus Bungalow im Einzugsgebiet von Regensburg



Objekt-Nr. OM-454096

**Bungalow**

Verkauf: **725.000 €**

93083 Obertraubling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.290,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	174,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertig gebauter Bungalow in Obertraubling aus dem Jahr 1979 mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung und Infrastruktur mit ca 174 qm Wohnfläche und 1290 qm Grund.

Das Haus wurde fortlaufend äußerst gut gepflegt und in sehr gutem Zustand erhalten.

Beschreibung Wohnraum:

Der komplett ebenerdige Wohnbereich umfasst ca.174 qm und vermittelt ein außergewöhnlich großzügiges und behagliches Wohngefühl.

Das Herzstück des Hauses ist ein sehr geräumiger Wohn- und Essbereich (ca 66 qm) Großflächige Fenster lassen viel Licht herein.

In diesem offenen Wohnambiente integriert sich zusätzlich eine raumgroße Fläche die bisher als Büro genutzt wurde. Durch eine Abtrennung wäre die Schaffung eines zusätzlichen Raumes möglich mit ca 11 qm.

Neben einem Gäste WC, einem Bad mit Badewanne und modernisierter Dusche, sind noch zwei weitere Räume, z. B. für Kinderzimmer vorhanden. In den Flurteilen wurden schreinergefertigte Aufbewahrungsschränke integriert.

Alle Fenster im EG sind mit Rolläden ausgestattet (im Wohnzimmer elektrisch).

Die 37 qm große und halbüberdachte Terrasse kann man mit einer elektrischen Markise beschatten. Sie ist vom Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer aus erreichbar und erweitert den Wohnraum harmonisch. Der Garten ist aktuell so gestaltet dass die Terrasse so gut wie nicht einsichtig ist und man nur ins "Grüne" blickt.

Der separaten großzügigen Küche ist ein praktischer Vorratsraum angeschlossen.

Die Ölheizung wurde 2001 erneuert und funktioniert einwandfrei.

Das Haus ist vollunterkellert. Alle Fenster im Keller haben Lichtschächte. Von den 5 Räumen im Keller sind drei beheizbar. Es gibt einen Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Spülbecken.

Der Dachboden ist bisher unausgebaut, bietet jedoch großes Potenzial zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Weitere Details:

- 30 cm starke Ziegelaußenwand (Hochwärmedämmziegel aus Poroton) mit Wärmedämmverbundsystem (Dämmplatten PS 15 SE 040) – versprechen einen sehr guten Dämmwert und ein angenehmes Raumklima
- Kelleraußenwände: 30 cm
- Kellerdecke und Geschossdecke: massiv, Stärke 20 cm
- Öl-Brennwertheizung erneuert 2001, Zentralheizung: Fußbodenheizung UND Heizkörper zur individuellen Beheizung im EG; Waschraum + 2 Räume im Keller beheizbar mit einem Heizkörper
- Kunststofffenster zweifachverglast; keine Undichtigkeit oder Schadhaftheit bekannt
- Neubau von 2 Fertiggaragen: Baujahr 08/2009, Schwingtor elektrisch
- Swimmingpool: ca 10 x 4,5 Meter mit Gegenschwimmanlage, Unterwasserscheinwerfer, Solarheizung (Dachmontage) und manuelles Schiebedach auf Aluminiumprofilrahmen, in voll funktionsfähigem Zustand stillgelegt seit 2006; da der Zustand unbekannt ist wird er als sanierungsbedürftig angegeben
- Pflegeleichter Garten in sehr ordentlichem Zustand

Das Haus steht leer, ist uneingeschränkt bewohnbar und kann sofort übernommen werden.

Besichtigung ist möglich nach Vereinbarung.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Gemeinde Obertraubling:

-am südlichen Stadtrand von Regensburg

-Autobahnauffahrt Regensburg-Ost (A3) ca 4 km entfernt

-Bundesstraße 15 Richtung Landshut ca (1 km)

-Bahnhof und zahlreiche Buslinien vorhanden

-5 Supermärkte, 4 Kindergärten, 2 Kinderhorte, verschiedene

Schularten und Ärzte, im Nachbarort Neutraubling (4 km) mehr als 30 Ärzte

-Große Firmen (BMW, Kronos), zahlreiche mittelständische Unternehmen Universität und Uniklinikum Regensburg in der direkten Umgebung

-Großer Erholungswert in der Nähe: Badeseen, Wälder, Fitnessstudio, Tennis- Badminton- und Kletterhalle

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,29 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

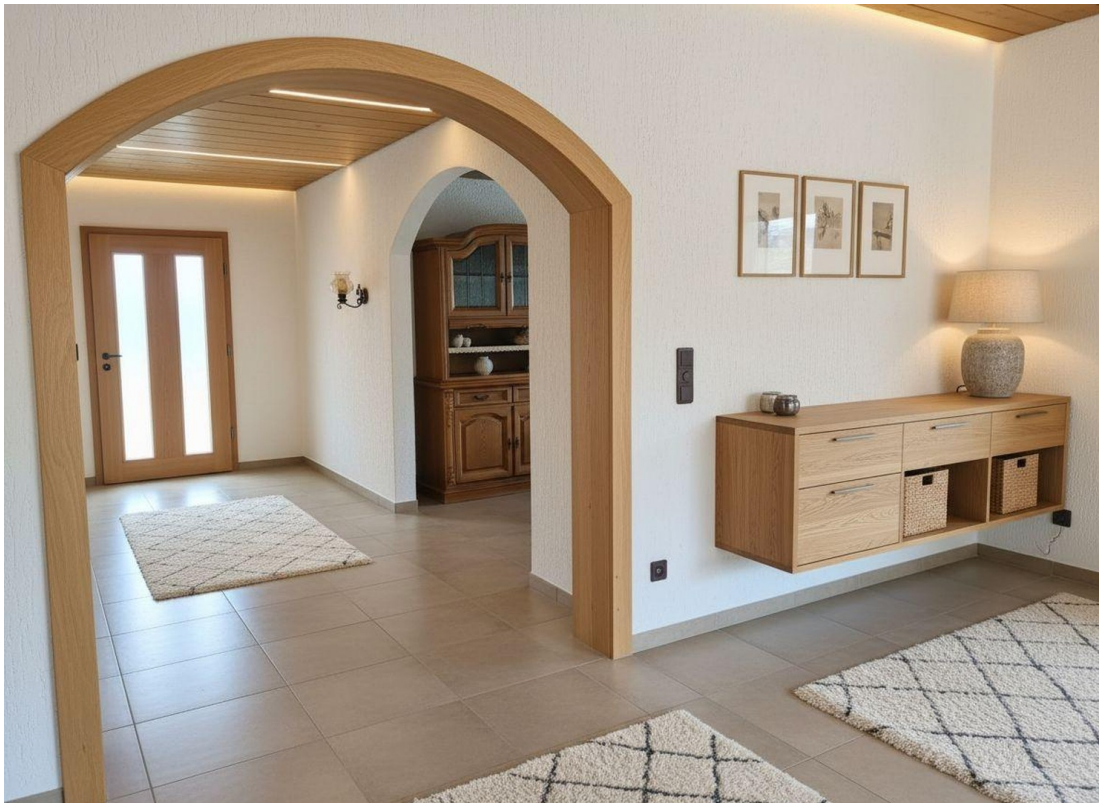


Modernisierungsbeispiel



Modernisierungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Modernisierungsbeispiel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Modernisierungsbeispiel



Modernisierungsbeispiel

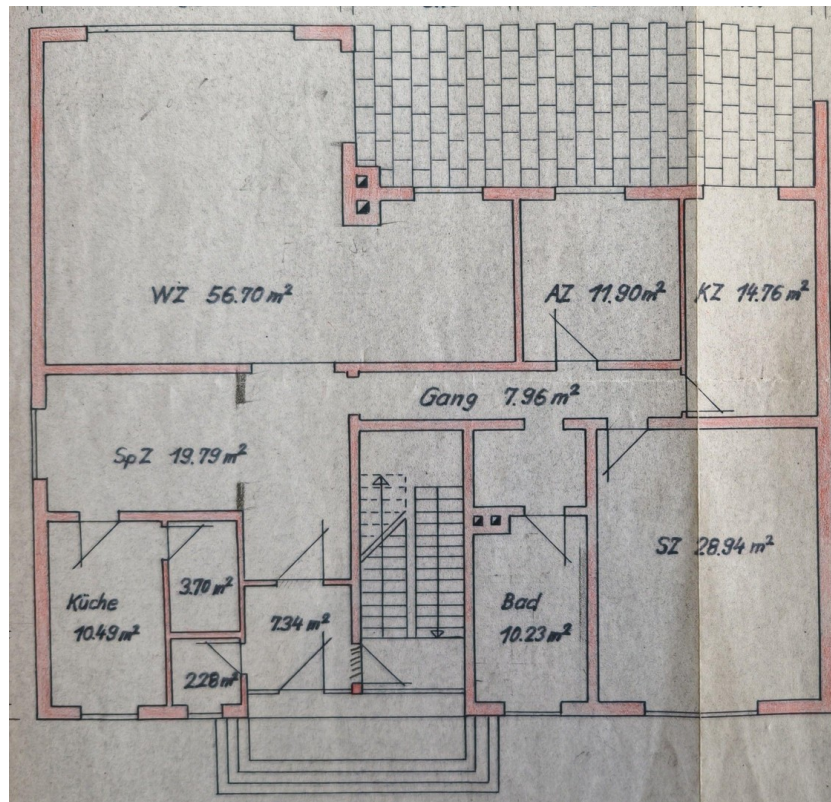
# Exposé - Galerie



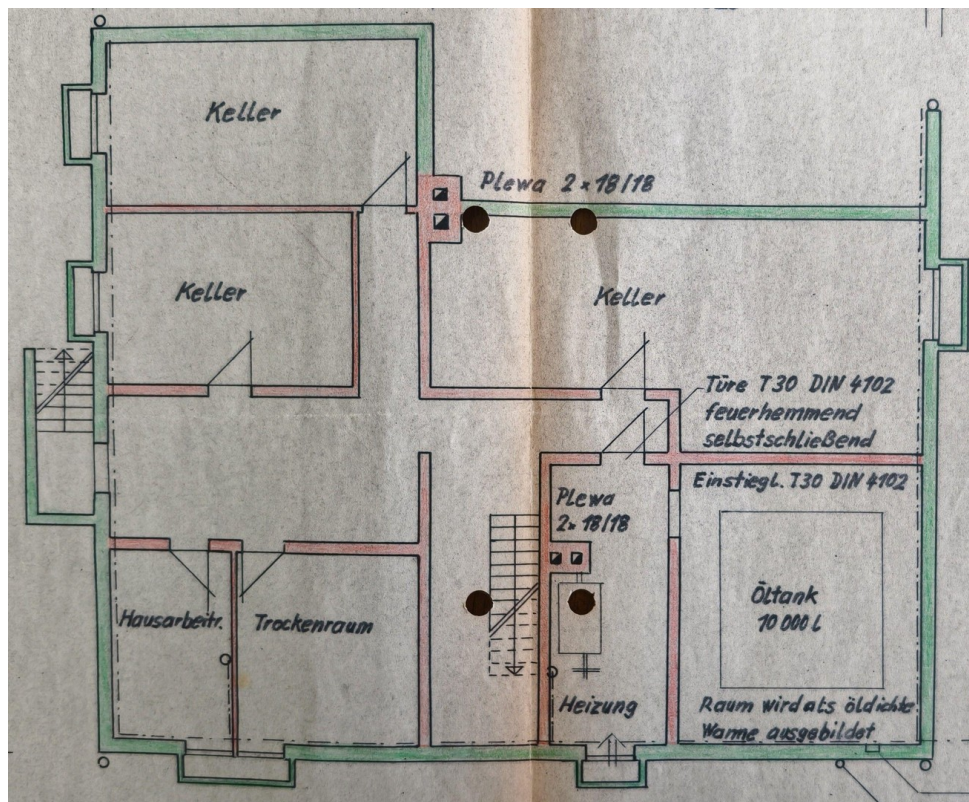
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Keller