

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bogen

### Gemütliches Renditeobjekt (EFH+ELW) – zum Selbstbeziehen oder als Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-455095

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **757.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Grill

94327 Bogen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	537,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die traditionsbewusste Architektur mit offener Raumaufteilung und charaktvoller Ausstattung bietet ein urgemütliches Refugium mit einladender Herzlichkeit und einer Hauptwohnung mit 230 m<sup>2</sup> sowie einer separaten Einliegerwohnung mit 70 m<sup>2</sup>

Das Grundstück 537 m<sup>2</sup> bietet Platz für Garten, Erholung und Privatsphäre.

Das Haus wurde in hochwertiger Massivbauweise mit Holzfassade in attraktiver, zentrumsnaher Südhanglage von Bogen errichtet und überzeugt durch eine ruhige, gepflegte Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben ist die Familienfreundlichkeit, da sämtliche Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten bequem fußläufig erreichbar sind.

Ein weiteres Highlight ist die schöne Aussicht über das Donautal, die für ein besonderes Wohn- und Raumgefühl sorgt.

Ob als Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung – hier eröffnen sich vielfältige Perspektiven und flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Zur Finanzierung des Hauses sind sichere Mieteinnahmen aus der Einliegerwohnung möglich.

Die UG-Wohnung kann sofort genutzt oder vermietet werden

Die Hauptwohnung ist Ende 2026 verfügbar

Privatverkauf - Provisionsfrei

## Ausstattung

Hauptwohnung im Erdgeschoss mit grossräumiger Wohnstube, Bad, Gäste-WC, Wintergarten, Schlafzimmer und Büro auf einer Ebene.

Im Obergeschoss sind Wohn/Schlafräume, Gästezimmer mit separatem Bad, Sauna, Südbalkon mit Weitblick.

- Große sonnige Süd-Südwest-Terrasse mit elektr. Markisen
- Fußbodenheizung mit zusätzlichem traditionellem Kachelofen
- Hochwertige Einbauküche, Granitplatten und lackierter Front
- Einbauschränke
- Dolby-Surround-Anlage

Einliegerwohnung mit 70 m<sup>2</sup> im Untergeschoss und eigenem Hauseingang:

- Sonnenterrasse mit 2 elektr. Markisen und separatem Grillplatz
- Fußbodenheizung und Kachelofen
- Moderne Einbauküche mit Steinarbeitsplatte und Glasfront
- Grillplatz in Edelstahl und Granitplatte

Das Haus wurde von 2016-2024 modernisiert und sukzessive erneuert:

Haustüren, Innentüren, Fenster, 3-fach-Verglasung, Fußböden, Bad, Möbel, Garagentor, Hobbyraum, uvm

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Sehr ruhige Wohnlage am Weinberg in Bogen

Herrlicher Ausblick ins Donautal, bei schönem Wetter Alpenblick.

Ideal für Familie und Eltern im Homeoffice, 250 Mbit/s Anschluss

Glasfaser ist beauftragt und Installation in 2026/27 geplant

Alle Schulen (Grund- Mittel- Realschule und Gymnasium) in 200 m

Kindergarten in 800 m

Stadtzentrum, Verbrauchermärkte, Ärzte, Apotheke in 900 m

Klinik Bogen in 1,5 km

Autobahnanschluss A3 in 5 km

Straubing in 10 km

Regensburg in 50 km

Flughafen München in 120 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	103,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



