

Exposé

Einfamilienhaus in Straubing

Sonniges Wohlfühlhaus - Provisionsfrei - Privatverkauf



Objekt-Nr. OM-457176

Einfamilienhaus

Verkauf: **830.000 €**

Ansprechpartner:
Frau SH

94315 Straubing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	667,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	127,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	94,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das sonnendurchflutete Haus verfügt über viele große Fensterflächen, sodass von jedem Raum aus einen Blick ins Grüne erhaschen kann.

Der großzügige Garten lädt zum Sonnenbaden oder Fußballspielen ein. Durch die noch freien Rasenflächen ergibt sich viel Raum für Ihre eigenen Ideen, wie zum Beispiel einen Pool.

Die Ostterrasse ist stabil überdacht, die Südostterrasse ist durch eine feststehende Pergola mit einem wasser- und winddurchlässigen Sonnensegel versehen.

Alle Räume sind mit Fußbodenheizung, die Wohnräume mit Eichenparkett ausgestattet.

EG:

Windfang mit Garderobe, Flur mit Zugang zum Gäste-WC, der Treppe ins OG und den Keller, Wohnzimmer mit Essbereich und Küche, dahinter ein Abstellraum

1. OG:

Flur, 2 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken.

WU- Keller:

1 Technikraum mit Gastherme, Waschbecken, Hebeanlage, Waschmaschinen- und Trockneranschluss, Zentraler Lüftungsanlage;

1 Fitnessraum, 1 Tonstudio, 1 Abstellraum, Flurbereich mit Abstellfläche

Der gedämmte Dachboden ist durch eine Dachbodenzugleiter zu erreichen.

1 Garage kann für 15 000 Euro und ein Doppelcarport für 15 000 Euro zusätzlich erworben werden. Die 3 weiteren Stellplätze sind im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung

Effiziente Gastherme mit Solarthermie.

Parkettboden Eiche

Zentrale Lüftung mit Pollenschutzfilter.

Fußbodenheizung in jedem Raum, auch im Keller.

Große Terrasse mit 54 Quadratmeter.

Dachboden gedämmt.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Sie sparen sich mit dem Privatkauf 3,57% auf den Kaufpreis.

Bitte beachten Sie, dass zu den 830 000 Euro Kaufpreis für Haus und Grundstück noch 30 000 Euro für Garage und Doppelcarport dazukommen.

Die neuen Bauplätze werden voraussichtlich 2029 für mindestens 650 Euro pro qm zu erwerben sein.

Derzeitig kaufbereite Bauplätze in Straubing liegen bereits bei 650 Euro/Quadratmeter in guten Lagen. Ein WU-Betonkeller kostet ca 100 000 Euro, dazu kommen noch die übrigen Baukosten, wie wasserdurchlässige Pflasterflächen, Terrassen, Überdachungen usw...

Diese Immobilie steht nur für kurze Zeit zum Kauf zur Verfügung, da bei nicht zeitnahe Verkauf ein Umbau stattfinden wird.

Makleranfragen sind deshalb nett gemeint, aber unnötig.

Lage

Das Haus liegt in einer sehr ruhigen Neubausiedlung aus dem Jahr 2015 in Straubing-Alburg, welche gerade erweitert wird und mit seinen ab 2029 neu gebauten Häusern für eine noch modernere Umgebung sorgen wird.

Die Innenstadt, Schulen und Kindergärten erreichen sie in nur 2 Autominuten.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Bäcker, Tankstelle innerhalb von 1 Autominute.

Für eine Busanbindung ist ebenfalls gesorgt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

