

Exposé

Mehrfamilienhaus in Fürstenzell

Mehrfamilienhaus zum Kauf - provisionsfrei ohne Makler



Objekt-Nr. OM-464733

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:
Josef Wimmer

Durheimerstraße 1
94081 Fürstenzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	979,00 m ²	Schlafzimmer	2
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	211,00 m ²	Garagen	3
Energieträger	Öl	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die freistehende Immobilie wurde im Jahr 1963 in Massivbauweise errichtet. Im Jahr 1977 wurde eine Doppelgarage im UG sowie ein Esszimmer auf EG-Niveau angebaut.

Das Haus bietet auf 2 Geschossen eine Wohnfläche von 211 qm und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung. Das Gebäude ist vollunterkellert und bietet durch das große Grundstück vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auch im Außenbereich.

Das Haus eignet sich ideal für Familien, Hobbyhandwerker mit Platzbedarf für Hobby und Freizeit.

Durch die stringente Raumaufteilung über die beiden Geschosse ist ebenfalls eine Nutzung mit zwei Wohneinheiten bestens möglich.

Ausstattung

Das Anwesen präsentiert sich in einem dem Baujahr entsprechenden einfachen, aber gepflegten Zustand und kann grundsätzlich, nach den üblichen Maler- und Tapezierarbeiten, sofort genutzt werden.

Oder es wird nach den Vorstellungen des Erwerbers umfassend modernisiert und saniert. Auch für eine abschnittsweise Umsetzung einer Sanierung durch Käufer mit handwerklicher Begabung bietet die Immobilie eine solide Grundlage. Das Anwesen ist weitgehend geräumt.

Eckdaten:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer mit beheizbarem Wintergarten

Schlafzimmer

2 Kinderzimmer

Küche, Bad, WC

Esszimmer

Wohnfläche EG gesamt: 136 qm

Dachgeschoss:

Wohnzimmer

Schlafzimmer

2 Kinderzimmer

Küche, Bad, WC

Wohnfläche DG gesamt: 76 qm

Die Wohnräume verfügen über Holzdielenböden, Parkett oder Teppichböden.

Kellergeschoss mit ebenerdigen Ausgang und Zugang zur Doppelgarage.

Einzelgarage (bisher als Lagerraum genutzt)

Doppelgarage (innen noch nicht verputzt)

Die ursprünglichen Fenster wurden 1995 bzw. 2004 vollständig durch Kunststofffenster ersetzt.

Im Jahr 2004 wurde die Dachdeckung von Wohnhaus und Einzelgarage mit Ziegeldeckung erneuert. Ebenso wurde in diesem Zusammenhang die Dachschräge und die oberste Geschossdecke zeitgerecht gedämmt.

Die nach Süden ausgerichtete Dachfläche von Wohnhaus und Garage eignet sich hervorragend für eine PV-Anlage.

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen sonnigen Siedlungslage und ist trotzdem nur wenige Gehminuten, ohne nennenswerten Höhenunterschied, vom Ortszentrum Fürstenzell entfernt.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Gymnasium und Freizeiteinrichtungen (Freibad, Fußball, Tennis, Stockschießen, usw.) sind problemlos fußläufig erreichbar.

Der Ort Fürstenzell liegt im südlichen Landkreis Passau und hat eine hervorragende verkehrstechnische Anbindung. In nur 5 Minuten Fahrzeit ist die Autobahn A3 und in 15 Minuten die Stadtmitte Passau zu erreichen. Ein überdurchschnittliches Angebot von Busverbindungen nach Passau und ins niederbayerische Bäderdreieck runden das Erschließungsangebot ab.

Fürstenzell bietet vielseitige Freizeitmöglichkeiten, das gesamte Bildungsangebot von Kinderkrippe bis Gymnasium, alle Einkaufsmöglichkeiten und eine umfassende ärztliche Versorgung von Haus- und Fachärzten. Das Bäderdreieck liegt in unmittelbarer Nähe, ebenso ein großes Angebot an Golfplätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	242,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wintergarten EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Kind 1 EG

Exposé - Galerie



Kind 2 EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG



WC EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Kind 1 DG

Exposé - Galerie



Kind 2 DG



Küche DG

Exposé - Galerie



Bad DG



WC DG

Exposé - Galerie



Flur DG



Dachboden

Exposé - Galerie



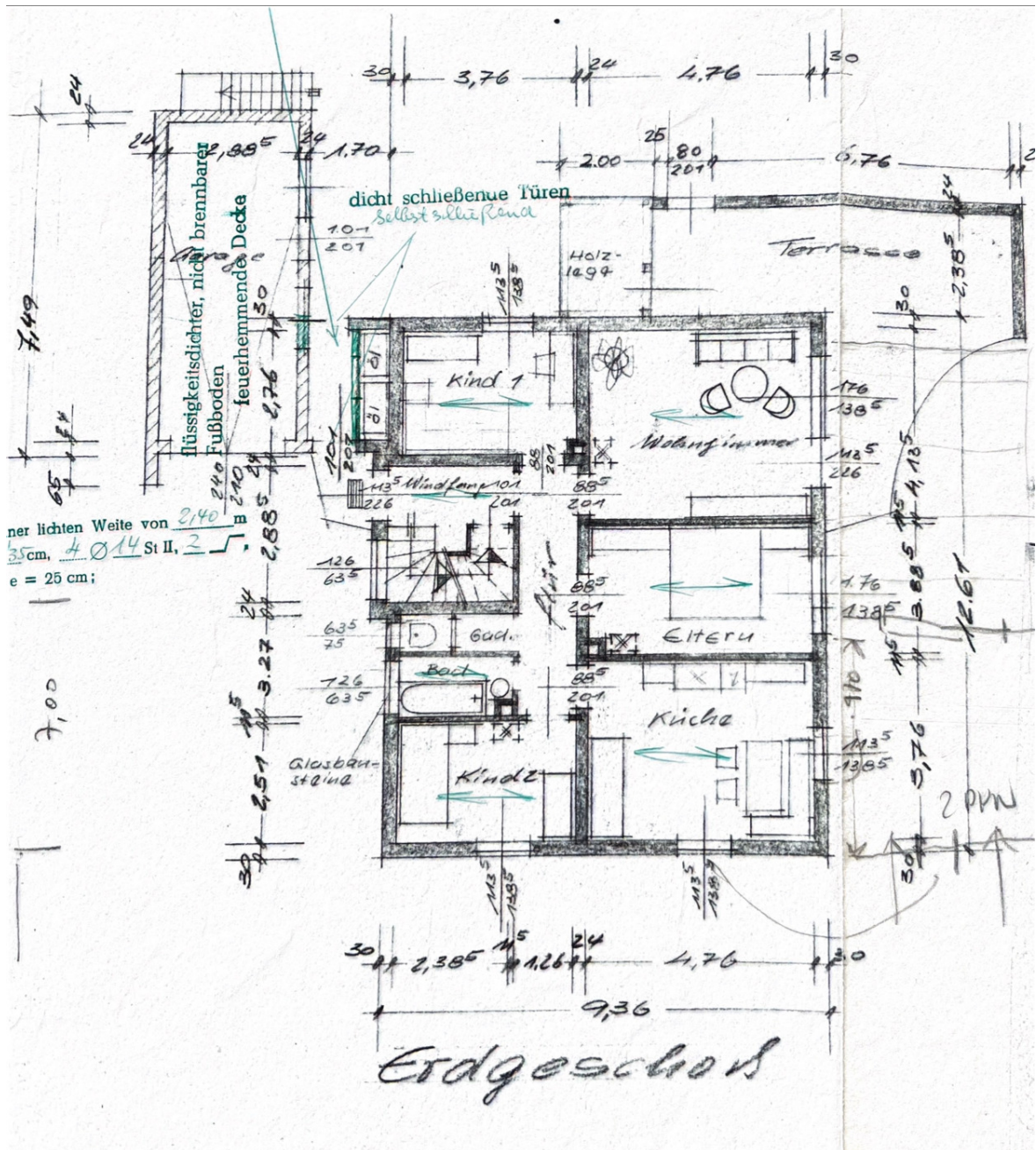
Dachboden

Exposé - Grundrisse



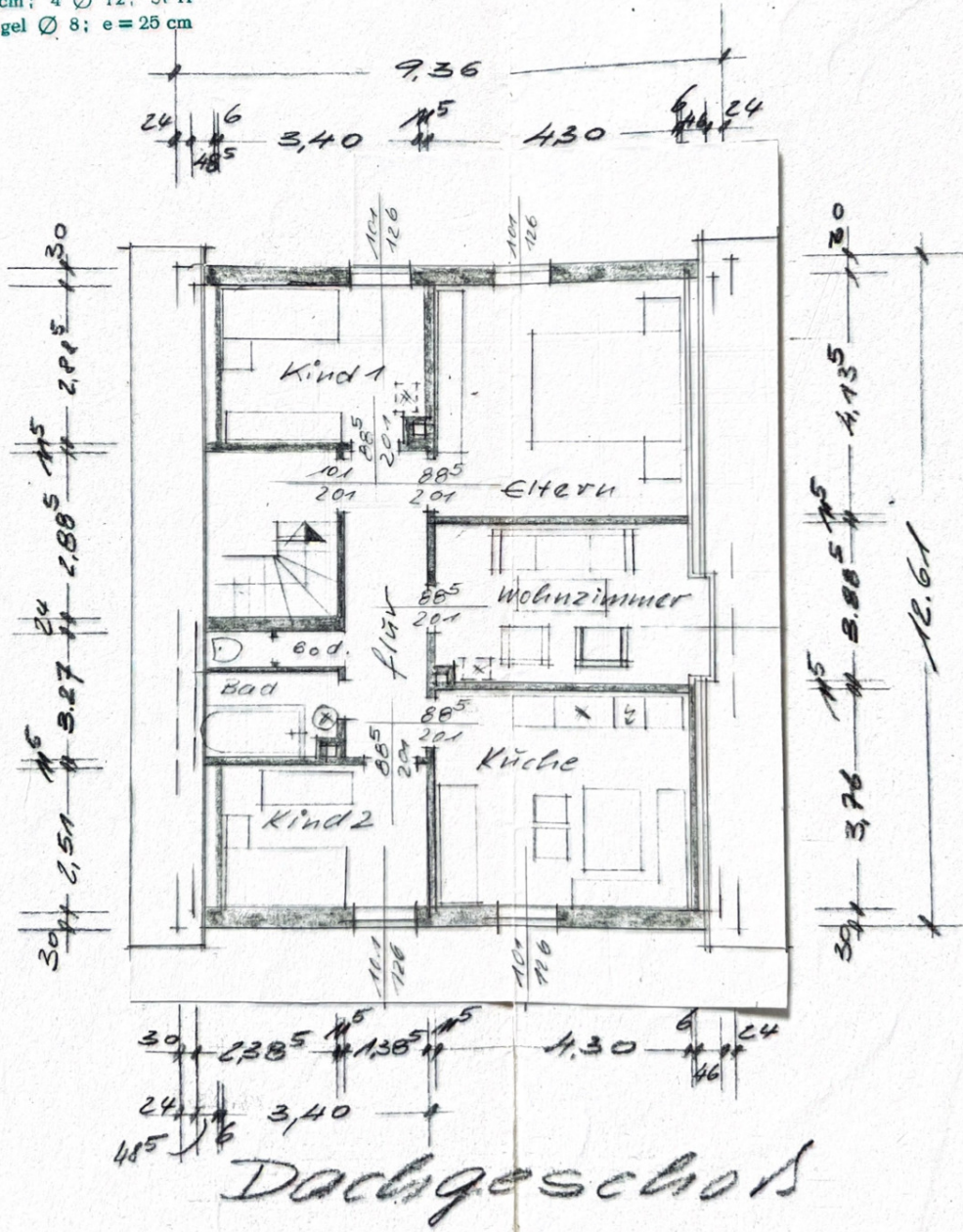
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, mit Darstellung durch den Anwender

Exposé - Grundrisse



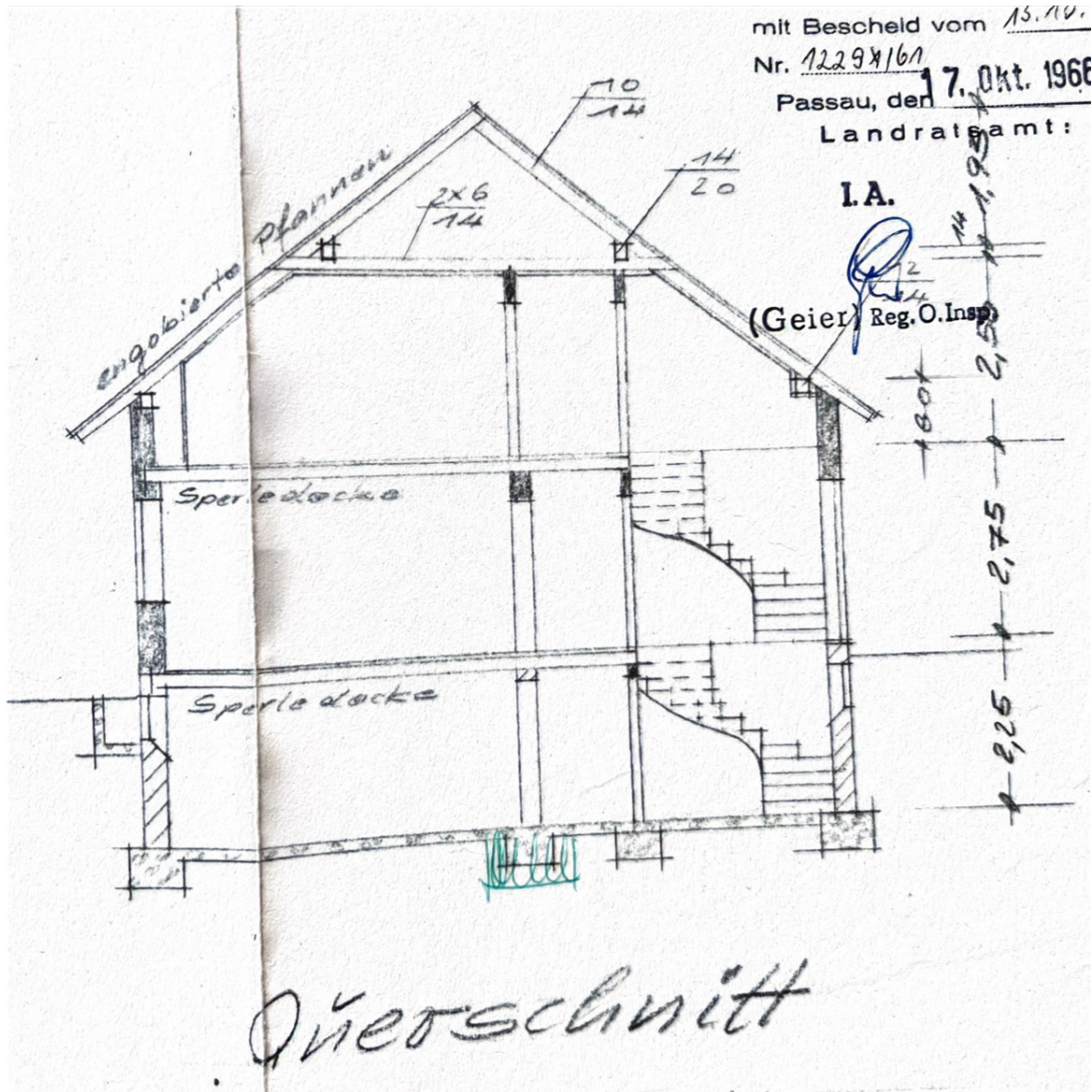
Exposé - Grundrisse

= 30/30 cm; 4 Ø 12; St II
 7; Bügel Ø 8; e = 25 cm

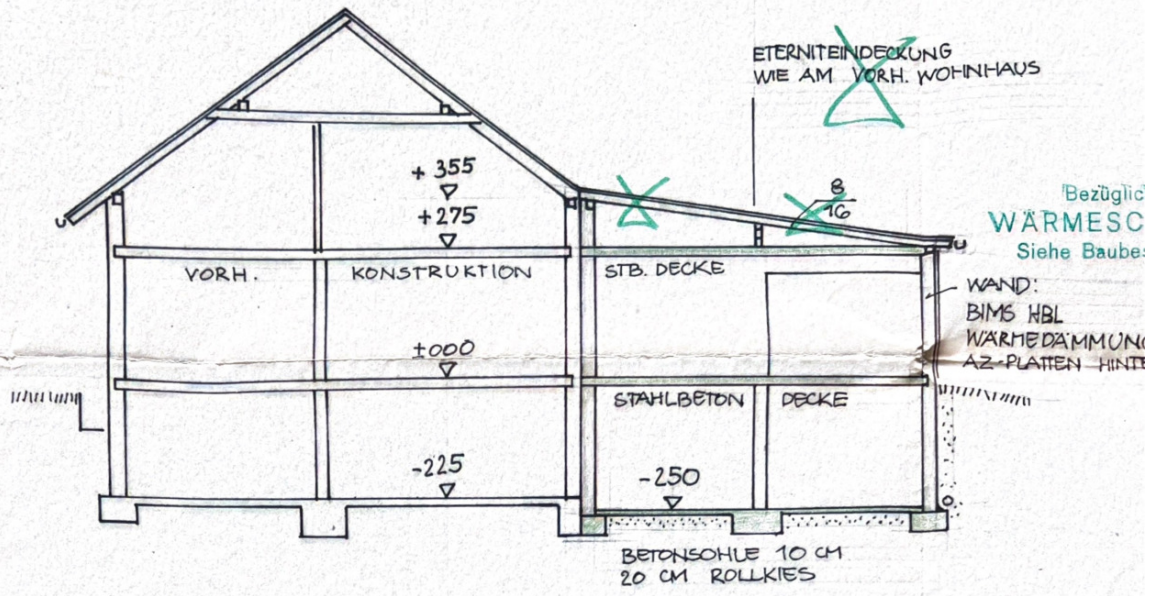


Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

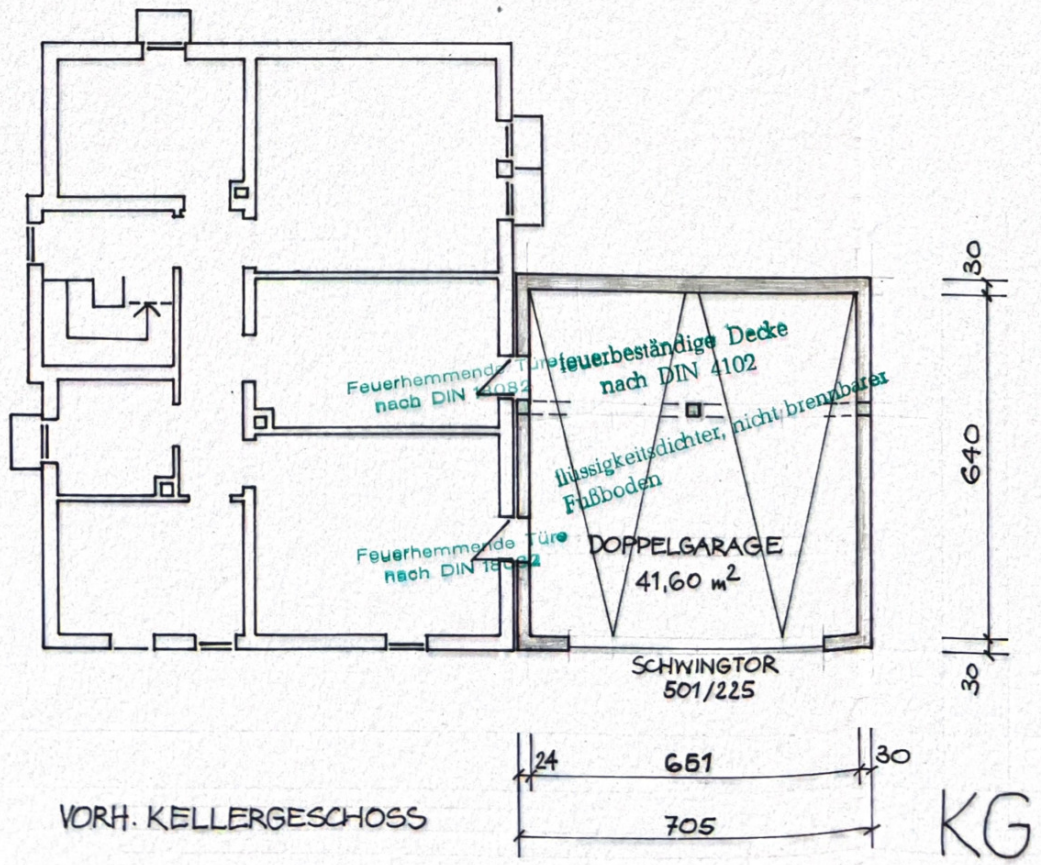


Exposé - Grundrisse



SCHNITT

TRAGENDE BAUTEILE NACH DEN STAT. ERFORDERNISSEN !



VORH. KELLERGESCHOSS

KG

Exposé - Grundrisse

