

Exposé

Einfamilienhaus in Kirchroth

**Familienfreundliches Einfamilienhaus mit viel Platz,
großem Garten und freistehender Garage**



Objekt-Nr. OM-466841

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

94356 Kirchroth
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	711,00 m²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,00 m²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Carports	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2009 vereint eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattungsmerkmale und ein familienfreundliches Wohnumfeld. Auf einem ca. 711 m² großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie rund 134 m² Wohnfläche, einen vollwertigen Keller sowie zahlreiche Möglichkeiten für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Homeoffice-Nutzer.

Bereits von außen überzeugt das Haus mit seiner zeitlosen Architektur, der hellen Fassadengestaltung und dem gepflegten Gesamteindruck. Der Außenanstrich wurde 2026 erneuert und unterstreicht den modernen Charakter der Immobilie.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 37 m² das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den Garten. Ob gemütliche Familienabende, Grillfeste mit Freunden oder entspannte Stunden im Freien – die Außenbereiche bieten ideale Voraussetzungen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die im Jahr 2023 modernisierte Küche präsentiert sich zeitgemäß und funktional. Kurze Wege zum Essbereich sowie ausreichend Arbeits- und Stauraum machen sie zum Mittelpunkt des Familienalltags.

Ein besonderes Highlight im Wohnbereich ist der zusätzliche Pelletofen, der nicht nur für angenehme Wärme sorgt, sondern gleichzeitig eine behagliche Wohnatmosphäre schafft und die Gasheizung sinnvoll ergänzt.

Das Erdgeschoss verfügt darüber hinaus über ein großzügiges Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Dadurch ist auch ebenerdiges Wohnen problemlos möglich.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Diese eignen sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyräume. Ein Balkon erweitert den Wohnkomfort zusätzlich und bietet einen schönen Blick über das Grundstück. Das zweite Badezimmer sorgt für kurze Wege und entspanntes Familienleben im Alltag.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren laufend gepflegt und teilweise modernisiert. Im Jahr 2023 erfolgten unter anderem Anpassungen der Raumaufteilung, die Modernisierung einzelner Wohnbereiche, die Erneuerung der Küche sowie Verbesserungen in den Sanitärbereichen. Die Bodenbeläge befinden sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Der voll unterkellerte Bereich bietet umfangreiche Nutzflächen mit mehreren Kellerräumen, Vorratsraum, Hauswirtschaftsbereich und zusätzlichen Lager- oder Hobbyflächen. Hier steht ausreichend Platz für Werkstatt, Fitnessraum, Lager oder individuelle Nutzungskonzepte zur Verfügung.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Platz für Kinder, Haustiere oder Hobbygärtner. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten nach draußen.

Für Fahrzeuge stehen ein Carport direkt am Haus sowie eine freistehende Garage zur Verfügung. Zusätzliche Stellflächen auf dem Grundstück bieten ausreichend Platz für Besucher, Anhänger oder weitere Fahrzeuge.

Abgerundet wird das Gesamtangebot durch eine vorhandene Photovoltaikanlage auf dem Dach, die einen wertvollen Beitrag zur Reduzierung der laufenden Energiekosten leisten kann.

Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich als gepflegte und moderne Immobilie mit großzügigem Platzangebot, attraktiven Außenflächen und einer ruhigen Wohnlage – ideal für Familien, die langfristig ein Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und wird unverzüglich nachgereicht.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in Kirchroth, einer beliebten Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Straubing-Bogen. Die Lage verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Arbeitsstandorte.

Kirchroth bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien. Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in der Gemeinde oder sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein aktives Vereinsleben und die naturnahe Umgebung sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die nahegelegene Stadt Straubing ist in etwa 10 bis 15 Fahrminuten erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, weiterführenden Schulen sowie kulturellen Einrichtungen. Über die Anschlussstelle Kirchroth der Autobahn A3 besteht zudem eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung Regensburg, Deggendorf und Passau. Regensburg erreichen Pendler in rund 35 Minuten Fahrzeit.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohngebieten, weitläufigen Feldern und einer reizvollen Naturlandschaft. Zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang der Donau sowie verschiedene Naherholungsgebiete bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die Jägerstraße selbst ist eine verkehrsberuhigte Wohnlage mit überwiegend Einfamilienhausbebauung und eignet sich besonders für Familien, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen schätzen.

Entfernungen (ca.):

- * Kindergarten: 1,5 km
- * Grundschule Kirchroth: 2 km
- * Einkaufsmöglichkeiten: 2 km
- * Straubing Innenstadt: 10 km
- * Autobahn A3 (Anschluss Kirchroth): 3 km
- * Regensburg: 45 km
- * Deggendorf: 35 km
- * Donauufer und Radwege: wenige Minuten entfernt

Fazit:

Eine attraktive Wohnlage für Familien, Berufspendler und alle, die die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Anbindung an die Region Straubing-Regensburg schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Erdgeschoss



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie

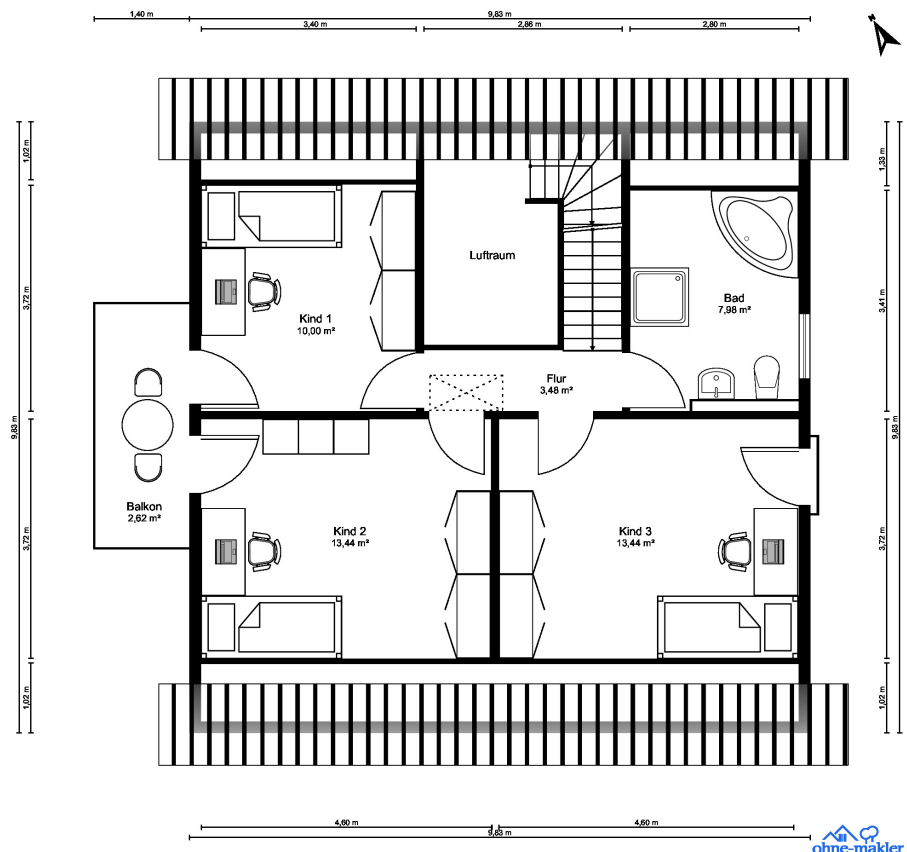


Kinderzimmer Obergeschoss

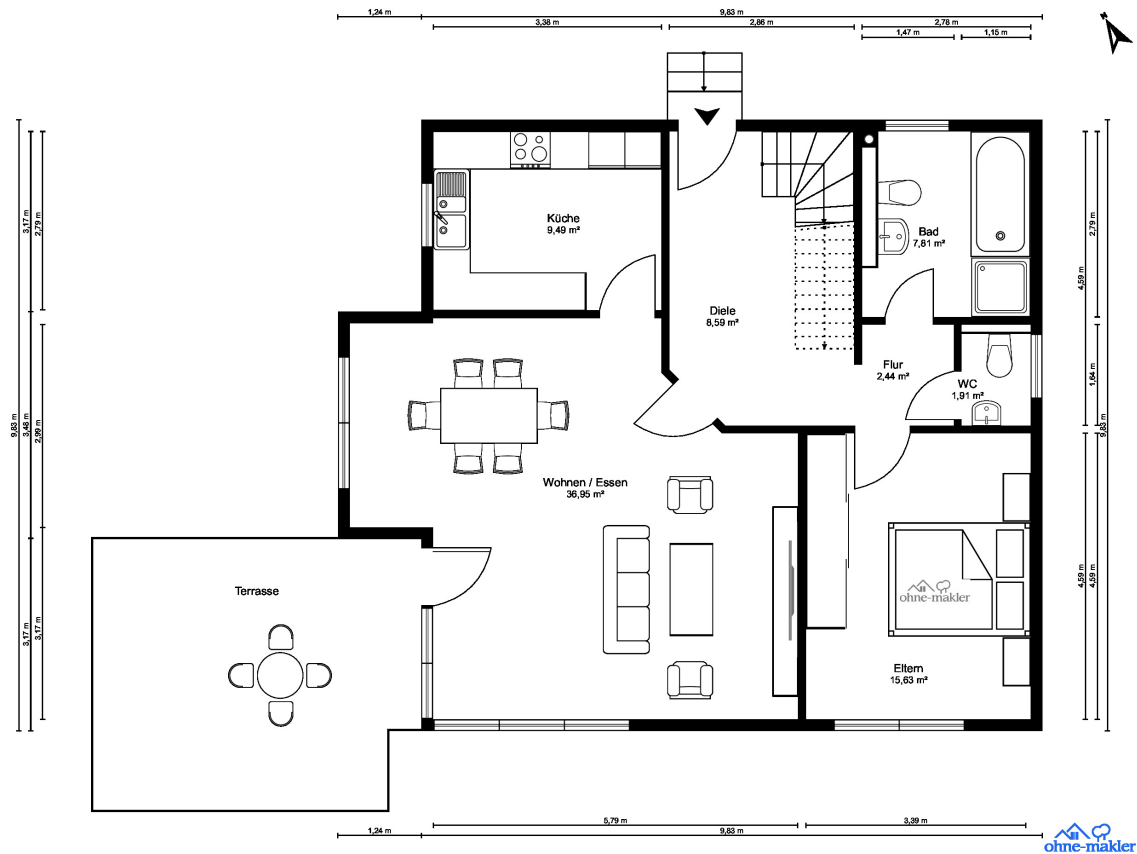


Kinderzimmer Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

