

Exposé

Bungalow in Eichendorf

**Großzügiger Bungalow mit Traumgrundstück,
Dreifachgarage in Markt Eichendorf – provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-470460

Bungalow

Verkauf: **579.500 €**

Ansprechpartner:
Markus Flexeder

94428 Eichendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.900,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	186,00 m ²	Garagen	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	5
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In absolut ruhiger und dennoch zentraler Siedlungslage von Markt Eichendorf in Niederbayern, der "Perle des Vilstals", erwartet Sie diese außergewöhnliche Bestandsimmobilie. Der großzügige Bungalow aus dem Jahr 1980 vereint solides Wohnen, ein außergewöhnlich großes Grundstück und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – eine seltene Gelegenheit für Familien, Individualisten und Selbstständige.

Das künftig über 1.900 m² große Grundstück mit eingewachsenem Garten, altem Baumbestand und viel Freiraum bietet Wohnqualität, die heute nur noch selten zu finden ist.

Die Immobilie verfügt über ca. 186 m² Wohnfläche auf einer Ebene und zusätzlich über einen ca. 186 m² großen Vollkeller. Der großzügige Grundriss, die Dreifachgarage, der ausbaufähige Speicher sowie das Gartenhaus eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Freizeit.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und ist sofort beziehbar. Aufgrund des Baujahres bestehen übliche altersbedingte Gebrauchsspuren. Einzelne Ausstattungsmerkmale bieten Potenzial für individuelle Modernisierungen nach persönlichen Vorstellungen.

Besonders hervorzuheben sind die ruhige Wohnlage, die großzügigen Nutzflächen und das außergewöhnlich große Grundstück, das ausreichend Platz für Kinder, Gartenprojekte, einen Swimmingpool oder individuelle Freizeitgestaltung bietet.

Ausstattung

- Bungalow in Massivbauweise, Baujahr 1980
- Wohnfläche ca. 186 m²
- Grundstücksfläche ca. 1.900 m²
- Energieklasse B (Energieausweis gültig bis 30.03.2036)
- Fußbodenheizung
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe, erneuert 2021
- Fußbodenheizungsverteiler 2021 erneuert
- Hochwertige Eichentüren vom Schreiner
- Holzfenster aus dem Baujahr
- Einbauküche mit Keramikspüle sowie Bosch- und Siemens-Geräten
- Holzdecken
- Bodenbeläge aus Fliesen und Teppich
- Kachelofen vorhanden (derzeit stillgelegt, mit neuem Einsatz wieder nutzbar)
- Räume teilweise mit hochwertiger Silikatfarbe gestrichen
- Großzügiges Wohnzimmer
- Wohnküche
- Vier Schlafzimmer/Kinderzimmer/Büro, teilweise mit Waschbecken ausgestattet
- Großer Eingangs- und Dielenbereich
- Speisekammer

- Gäste-WC
- Badezimmer mit zwei Waschbecken und großer Badewanne
- Hauswirtschaftsraum mit Dusche, Waschbecken und direktem Zugang zur Garage
- Vollunterkellerung mit zusätzlichem Außenzugang (ca. 186 m² Nutzfläche)
- Offener, ausbaufähiger Speicher
- Dreifachgarage mit elektrischen Toröffnungen
- Großzügige Terrasse
- Gartenhaus mit elektrischem Garagentor und Zugangstür (ca. 18 m²)
- Eingewachsener Garten mit altem Kirschbaum sowie Apfel- und Birnbaum
- Kaminsitzbank (Schreinerarbeit), Viking Aufsitzrasenmäher, Alu-Leiter, Kehrmaschine und Vorhänge inklusive.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

- Verkauf von Privat – keine Maklerprovision

- Die endgültige Grundstücksgröße wird im Rahmen einer noch durchzuführenden Vermessung und Teilung bestehender Flurstücke festgelegt. Die hierbei anfallenden Vermessungs- und Teilungskosten in Höhe von voraussichtlich ca. 5.000 € übernimmt der Käufer.

Die angegebene Grundstücksfläche von mindestens ca. 1.900 m² gilt vorbehaltlich des endgültigen Vermessungsergebnisses.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung und unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten. Preisverhandlungen erfolgen ausschließlich mit ernsthaften Kaufinteressenten. Vor Abschluss von Preisverhandlungen behalten wir uns die Anforderung einer Finanzierungsbestätigung oder eines Kapitalnachweises vor.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Markt Eichendorf, der „Perle des Vilstals“.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs und zur Freizeitgestaltung sind bequem zu Fuß erreichbar:

- Zwei Supermärkte: ca. 5–8 Minuten
- Bushaltestelle: ca. 5–8 Minuten
- Grund- und Hauptschule: ca. 5 Minuten
- Allgemeinarzt und Zahnarzt: ca. 10 Minuten
- Apotheke: ca. 10 Minuten
- Wald: ca. 5–8 Minuten

Freizeitmöglichkeiten wie Freibad und Tennisplatz befinden sich nur etwa fünf Autominuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend:

- Landau a.d. Isar und Arnstorf: ca. 15 Minuten

- Dingolfing und Plattling: ca. 30 Minuten
- Deggendorf und Straubing: ca. 35–40 Minuten
- Vilsbiburg: ca. 45 Minuten
- Autobahn A92: ca. 20 Minuten
- Flughafen München: ca. 1 Stunde

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	51,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



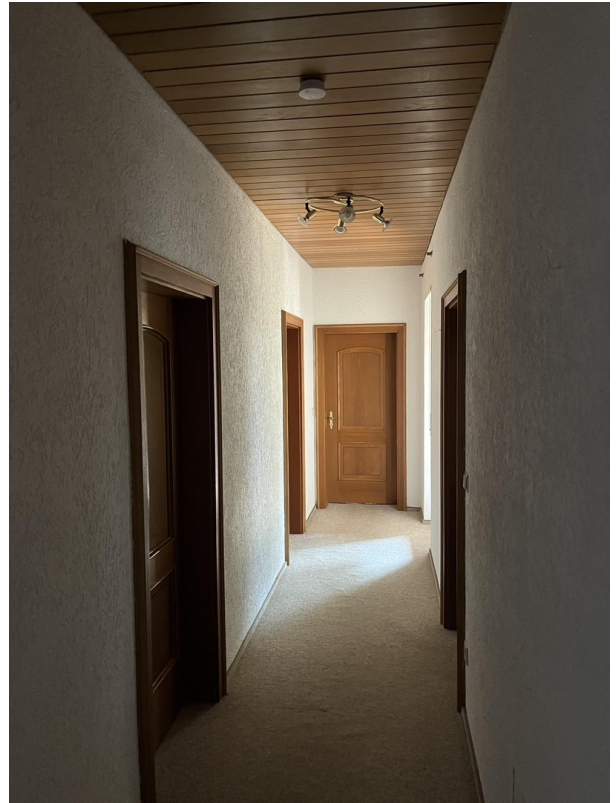
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

