

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Birnbach

**Wunderschönes Einfamilienhaus mit Potenzial: Ein Wohntraum für jeden - Keine Maklerprovision!**



Objekt-Nr. OM-471230

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **515.000 €**

84364 Bad Birnbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	936,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	245,70 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Viel Platz für die ganze Familie, Wohnen mit mehreren Generationen oder ein Invest für Kapitalanleger aufteilbar in zwei oder sogar drei Wohnungen - dieses gepflegte Einfamilienhaus mit wunderschöner Aussicht von allen Etagen, eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Lebenskonzepte.

Dieses hochwertige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2008 vereint modernes Wohnen, großzügige Platzverhältnisse und eine ruhige Atmosphäre. Mit einer Wohnfläche von 152 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die ein komfortables Zuhause mit viel Freiraum suchen.

Große Fensterflächen lassen reichlich Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Der durchdachte Grundriss verbindet Wohnkomfort mit Funktionalität und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte, uneinsehbare Garten, der Ihnen maximale Privatsphäre bietet. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder ein geschützter Spielbereich für Kinder – hier genießen Sie Ihre persönliche Wohlfühloase im Grünen.

## Ausstattung

Großzügige Fensterflächen sorgen in allen Wohnbereichen für viel Tageslicht und schaffen helle, freundliche Räume.

Die Immobilie verfügt über pflegeleichte Fliesenböden sowie eine moderne Einbauküche, die sich harmonisch in den Wohnbereich einfügt. Ein maßgefertigter Einbauschrank bietet zusätzlichen Stauraum und unterstreicht die durchdachte Raumgestaltung.

Für entspannte Wohlfühlmomente steht Ihnen eine Rotlichtkabine zur Verfügung. Das Haus ist mit drei Badezimmern, welche Duschen, Toiletten und eine Badewanne beinhalten ausgestattet – ideal für Familien oder Gäste.

Im Garten befindet sich ausserdem eine sehr praktische Gartenhütte, in welcher man ohne Probleme Gegenstände wie z.B. Rasenmäher unterbringen kann.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Vor drei Jahren wurde eine neue Gastherme eingebaut.

## Lage

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Die überregional bekannte Rottal Terme sowie das attraktive Kur- und Freizeitangebot machen Bad Birnbach zu einem beliebten Wohn- und Erholungsort.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind die umliegenden Städte und Gemeinden bequem mit dem Auto erreichbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Aussicht Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Balkon Aussicht 1.OG



Wohnzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Aussenansicht Ost-Seite



Aussenansicht Nord-Seite

# Exposé - Galerie



Aussenansicht West-Seite



Aussenansicht Süd-Seite

# Exposé - Galerie



Terrasse



Gartenhütte

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1.OG



Dachgeschoss Gang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Bad DG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad EG mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Waschraum



Haustüre

# Exposé - Galerie



Infrarotkabiene DG





