

# Exposé

## Reihenhaus in Grafenau

**Sehr gepflegtes Reihenhaus mit Wintergarten in ruhiger, zentraler Lage - provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-472126**

**Reihenhaus**

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Strasas

94481 Grafenau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das sehr gepflegte Reihenmittelhaus in ruhiger und zentraler Lage in Grafenau eignet sich ideal für Menschen, die ein bezahlbares und solides Eigenheim mit Garten suchen. Das Haus wurde laufend gepflegt und befindet sich in einem sehr guten, sofort nutzbaren Zustand ohne Sanierungsstau.

Die durchdachte Raumaufteilung mit geräumiger Wohnküche, großzügigem Wohnzimmer mit Wintergarten, 4 Schlafzimmern, einem geräumigen, hellem Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Abstellkammer und Gästetoilette garantiert hohen Wohnkomfort. Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung sowie einen Anschluss für einen Schweden- oder Kachelofen. Der Keller bietet neben zusätzlichem Stauraum einen Waschraum mit direktem Ausgang ins Freie. Neben einem Carport gibt es einen zusätzlichen Kfz-Stellplatz am Beginn der Privatstraße, die zum Haus führt.

Die Split-Level-Bauweise verleiht dem Haus einen offenen und zugleich angenehm gegliederten Grundriss. Die einzelnen Wohnebenen sind jeweils nur um eine halbe Treppe versetzt, sodass alle Bereiche bequem erreichbar sind und dennoch eine natürliche Trennung zwischen Wohnen, Schlafen und Arbeiten entsteht.

Ein weiterer Vorteil dieser Bauweise: Durch die versetzten Ebenen werden die Dachflächen optimal genutzt. So entstehen helle, gut möblierbare Räume mit angenehmen Raumhöhen und nur dezenten Dachschrägen. Damit wirkt das gesamte Haus großzügig, lichtdurchflutet und bietet auf allen Ebenen ein komfortables Wohngefühl.

## Ausstattung

- individuelle Architektur mit versetzten Wohnebenen
- großzügige Wohnküche mit viel Platz für Familienleben
- massive Einbauküche mit Holzfronten
- Wohnzimmer und Wintergarten mit neuem Eichenparkett
- Schlaf- und Kinderzimmer Echtholzparkett
- neu gelegter Kaminanschluss für Holzofen
- deckenhoher Einbauschränk aus Massivholz im Schlafzimmer
- sonniger Südgarten mit Wintergarten & überdachter Terrasse
- Carport + Stellplatz für bequemes Parken
- sofort nach Absprache beziehbar
- provisionsfrei für Käufer

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

- Wohnzimmer
- Wintergarten
- Diele
- WC
- große Küche mit Essbereich

#### Obergeschoss:

- Abstellraum
- Diele
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Flur
- Badezimmer
- Kinderzimmer
- Büro oder weiteres Schlafzimmer

Keller:

- Waschraum mit Ausgang ins Freie
- Abstellraum
- Heizraum
- Flur mit Nische

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Eigentümer bieten die Immobilie im bewohnten Zustand aus Diskretionsgründen ohne Innenaufnahmen an. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung vom sehr gepflegten Gesamtzustand des Hauses.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten, ruhigen und gewachsenen Wohnlage in Grafenau. Das Stadtzentrum und der Busbahnhof sind keine 5 Minuten entfernt. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Grafenau ist für Familien außergewöhnlich gut geeignet und gilt als eine der kinder- und familienfreundlichsten Städte in der Region. Neben Kitas und einem Schulanangebot von der Grundschule bis zum Gymnasium bietet die Region mit Einrichtungen wie der Indoor-Spielwelt BABALU oder einer der längsten Sommerrodelbahnen der Region eine hervorragende Infrastruktur für Kinder.

Naturerlebnisse wie die Naturlandschaft Buchberger Leite mit ihrem Urwaldcharakter, der Kur-Erlebnispark BÄREAL oder das Erlebnisfreibad „Bärenwelle“ liegen direkt vor der Haustür. Im Winter bietet die Umgebung ein dichtes Loipennetz.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Fassade

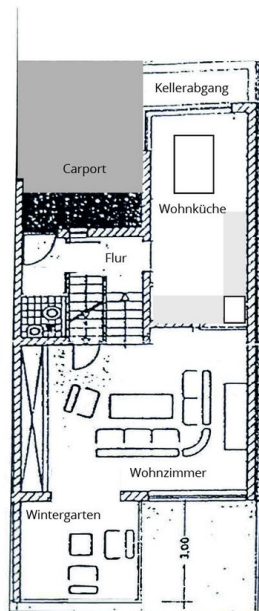
# Exposé - Galerie



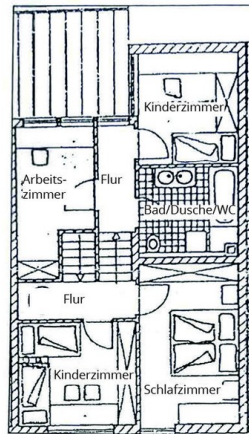
Terrasse

# Exposé - Grundrisse

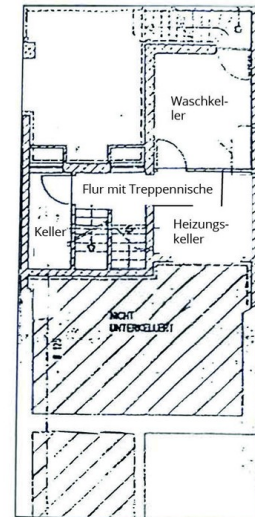
Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss



Grundrisse