

Exposé

Einfamilienhaus in Neustadt an der Donau

**1-Familienhaus in 93333 Neustadt/Do (BJ 2003), 120m²
Wohnfläche, 532m² Grund und Doppelgarage**



Objekt-Nr. OM-472716

Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

93333 Neustadt an der Donau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2003	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	532,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage in 93333 Neustadt an der Donau

Einziehen, ankommen, wohlfühlen.

Dieses Einfamilienhaus ist kein Projekt, keine Baustelle - sondern ein Zuhause, das vom ersten Moment an funktioniert.

Mit klarer Raumaufteilung, viel Licht und einem schönen Garten.

Das Objekt auf einen Blick

- Baujahr: 2003
 - Wohnfläche: ca. 120 m²
 - Grundstück: ca. 532 m²
 - 5 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC
 - Viel Nutzfläche durch Vollunterkellerung
 - Massive Bauweise (Ziegel)
 - Doppelgarage mit elektr. Toröffner und direktem Gartenzugang + 2 Stellplätze
 - Sonnige Süd-Terrasse mit schönem eingewachsenen Garten
 - Garten mit unterirdischer Regenwasserzisterne
 - Doppelzügiger Kamin – optionaler Kaminofen möglich
 - sofort frei – Verkauf von privat – provisionsfrei für Käufer
-

Wohnen mit Qualität und Raum

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch einen großzügigen Dielenbereich mit Gäste-WC und praktischem Stauraum. Das Herzstück bildet der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten.

Die angrenzende Küche bietet viel Platz für gesellige Kochabende.

Ein zusätzliches Plus - ein separater Raum im Erdgeschoß - perfekt als Gästezimmer oder fürs Home-Office.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet zusätzliche Nutzfläche für Hobby, Lager oder Technik.

Außenbereich

Das ca. 532 m² große Grundstück ist gepflegt angelegt und bietet viel Platz für Familie und Freizeit. Die großzügige Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Wenn Sie ein Haus suchen, das nicht erst "gemacht werden muss", sondern direkt funktioniert, dann sollten Sie sich dieses Objekt ansehen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Ausstattung

- Fliesen in Küche, Bad, WC, Diele und Keller
- Pflegeleichter Bodenbelag in warmer Holzoptik in Wohn- und Schlafräumen
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Ölzentralheizung mit ca. 4.000 l Tank – aktuell zu ca. 2/3 gefüllt (reicht voraussichtlich für ca. 2 Jahre)
- Stahlrahmentreppe mit Holzbelag

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Einige Bilder wurden digital bearbeitet bzw. virtuell möbliert, um ein besseres Raumgefühl zu vermitteln. Die dargestellten Einrichtungen dienen lediglich als Einrichtungsbeispiele und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstands. Teilweise visualisierte Darstellung, Abweichungen möglich.

Alle Angaben in diesem Expose wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Sie beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen.

Die angegebenen Flächen sind ca.-Angaben und wurden nicht nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) überprüft.

Dieses Expose stellt kein vertragliches Angebot dar. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Lage

93333 Neustadt an der Donau - eine gute Kombination aus ruhiger Lage und guter Infrastruktur:

- Schönes Wohnen in der Stadt
- Kurze Wege zu Bäcker, Supermarkt, Ärzten, Schulen, Kindergarten usw.
- Perfekte Bahn-Anbindung an größere Städte wie Regensburg und Ingolstadt
- Sehr gute Verkehrs-Anbindung auch mit dem Auto
- Erhöhte Lage: das Grundstück war vom Hochwasser 1999 nicht betroffen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,73 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



eingewachsener Garten



EG Diele

EG Diele

Exposé - Galerie



EG Wohn-Ess Bereich

EG Wohnen/Essen



EG Wohnen virtuell möbliert

EG Wohnen/Essen virtuell möbli

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche virtuell möbliert

Exposé - Galerie



EG Büro

EG Büro



EG Büro virtuell möbliert

EG Büro virtuell möbliert



EG WC

EG WC

Exposé - Galerie



EG WC virtuell möbliert



OG Bad

OG Bad mit Badewanne/Dusche/WC



OG Schlafzimmer

OG Schlafen

Exposé - Galerie



OG Schlafen virtuell möbliert

OG Schlafen virtuell möbliert



OG Kind links

OG Kind links

Exposé - Galerie



OG Kind links virtuell möbliert



OG Kind 1

OG Kind rechts

Exposé - Galerie



OG Kind 1 virtuell möbliert

OG Kind rechts virtuell möblie



UG Hobbyraum

KG Hobbyraum

Exposé - Galerie



UG Hobby virtuell möbliert

KG Hobbyraum virtuell möbliert



UG Hauswirtschaftsraum

KG Hausw.Raum



UG Keller 3 virtuell möbliert

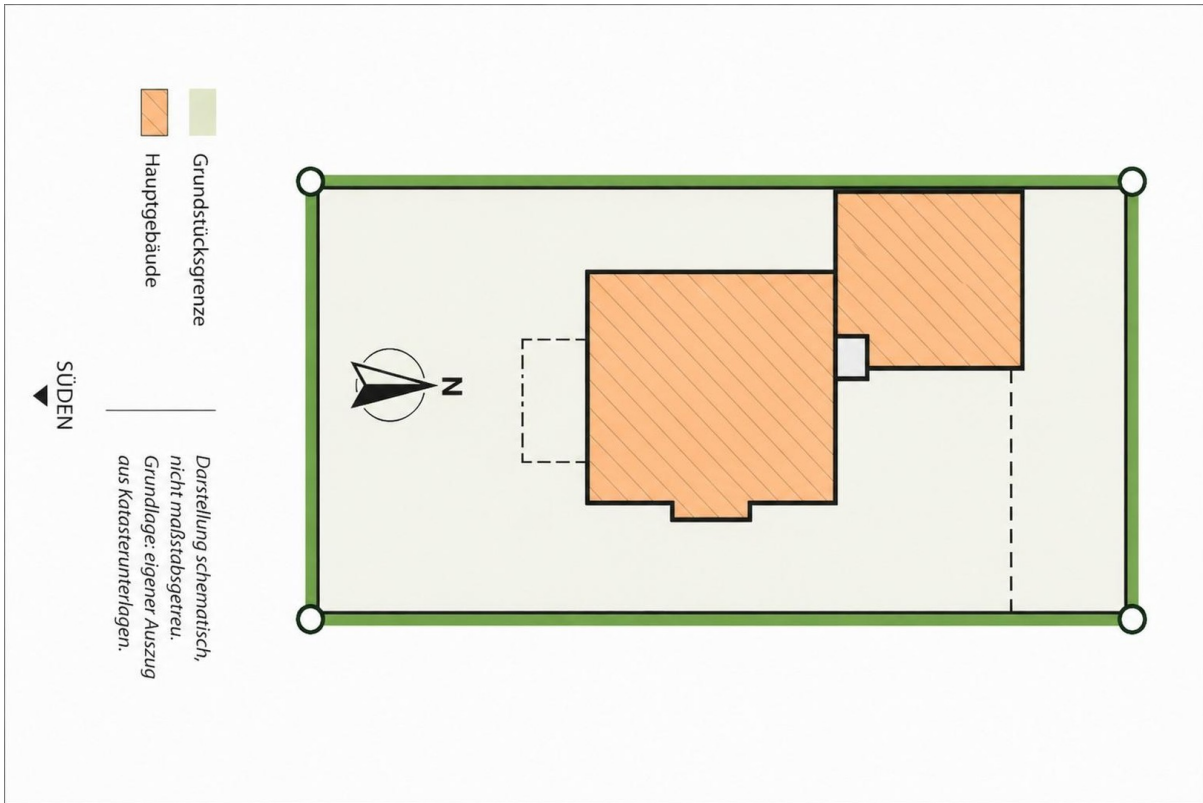
KG Hausw.Raum virtuell möbliert

Exposé - Galerie

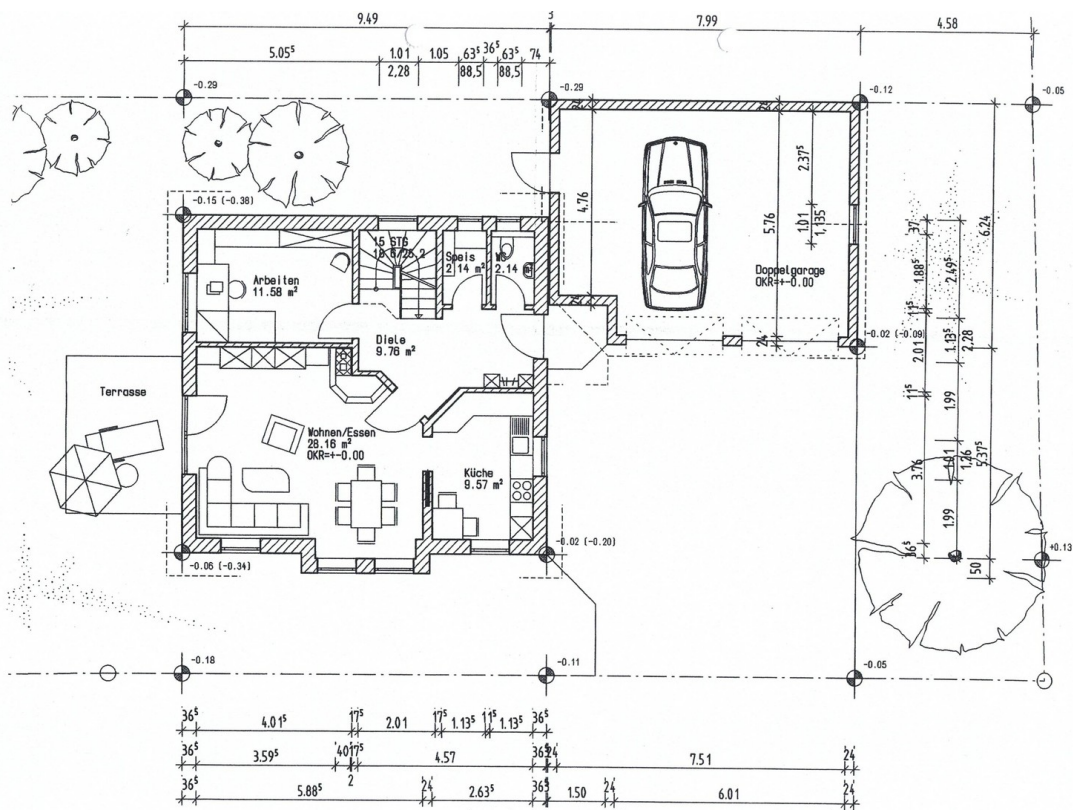


Dachboden

Exposé - Grundrisse



Lageplan



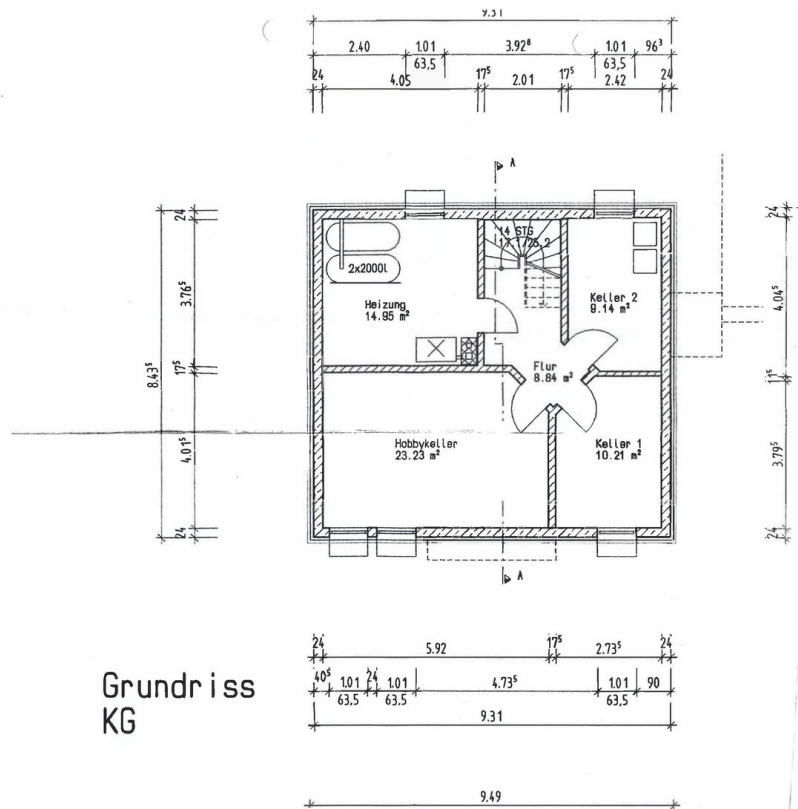
Grundriss EG

The floor plan shows a house with the following rooms and dimensions:

- Kind 1**: 15.48 m²
- Flur**: 5.15 m²
- Bad**: 9.88 m²
- Eltern**: 18.28 m²
- Kind 2**: 14.67 m²

Dimensions are provided in meters (m) and centimeters (cm). The plan includes a staircase, a bathroom, and a kitchen area. The overall dimensions are 9.49 m by 17.5 m.

Grundriss
DG



Grundriss
KG