

# Exposé

## Einfamilienhaus in Zwiesel

**sonniges Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus mit viel Platz und eigenem Waldstück- Privatverkauf-**



Objekt-Nr. OM-282957

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **290.000 €**

Mobil: 0177 3799599

94227 Zwiesel  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.133,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das bezaubernde Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus glänzt mit einer großzügigen Wohnfläche von 160m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 1133m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung lässt auch eine teilgewerbliche Nutzung im EG zu. Der Garten ist über den Keller zu erreichen. Der Garten ist nach Westen und alle Räume mit einem oder mehreren Fenstern sowohl nach Westen als auch nach Osten ausgerichtet. Besonders das Panoramafenster ermöglicht einen wunderschönen Ausblick in den Garten. Das sonnengeflutete Haus im wildromantischen Stil befindet sich direkt neben einem eigenen kleinen Waldstück, indem es für Kinder einiges zum Entdecken gibt und im Frühling eine wahre Pracht an Bärlauch wächst. Die Immobilie befindet sich im unmittelbaren Zentrum und bietet dennoch einen sehr ruhigen Ort mit viel Grünfläche.

## Ausstattung

Das Haus wurde 1930 erbaut und im Laufe der Jahre baulich verändert. In den Jahren 2015 bis 2023 wurde die Immobilie umfangreich renoviert. Insbesondere die Bäder, Böden und Fenster (hochwertig 2-fach verglast). Elektroinstallation, Heizkörper und Wasserleitungen wurden teilweise erneuert.

Die Bäder im modernen Stil sind mit Fliesen ausgestattet. Der Fußbodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen ist aus Parkett, Laminat und Linoleum.

Beheizt wird das Haus zum Einen mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2005 und zum Anderen mit einem stilvollen Holzofen inkl. Warmhalteplatten. Es bietet sich die Möglichkeit das Haus zu zwei abgeschlossenen Wohnungen/Bereiche umzubauen. Die Erstellung des Bedarfsausweises wurde in Auftrag gegeben und ist derzeit in Bearbeitung. Das Haus ist ab sofort bewohnbar.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das rund 9.100 Einwohner zählende Städtchen Zwiesel liegt rund 10 km von der Kreisstadt Regensburg entfernt und liegt direkt am Nationalpark Bayerischen Wald.

Rund um Zwiesel genießen Sie alle Vorzüge einer modernen Wintersportregion, zudem locken Wander- und Radwege sowie ein Erholungsbad und Ihre hübschen Parkanlagen zu einem vielseitigen Freizeitprogramm.

Zwiesel verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und hat sich in den letzten Jahren zudem zu einem Technologiezentrum mit Glasfachschule und Fachhochschulniederlassungen im näheren Umkreis entwickelt.

Kindergarten, Grund-, Mittel- und Realschule sowie Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso das nächste Krankenhaus ist in kürzester Zeit zu erreichen.

Verkehrsansbindung:

B11 - in der Nähe

Bahnhof - in der Nähe (Zugansbindung Plattling- bay. Eisenstein-Grafenau-Bodenmais-Gotteszell-Viechtach)

Bus - gut entwickelter ÖPNV

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Garten



eigenes kleines Waldstück



Esszimmer od. 2. Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



großes Bad EG



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Kinderzimmer / Gewerberaum EG

# Exposé - Galerie



Bad klein im 1. OG



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Flur im 1. OG



Holzofen im 1. Wohnzimmer

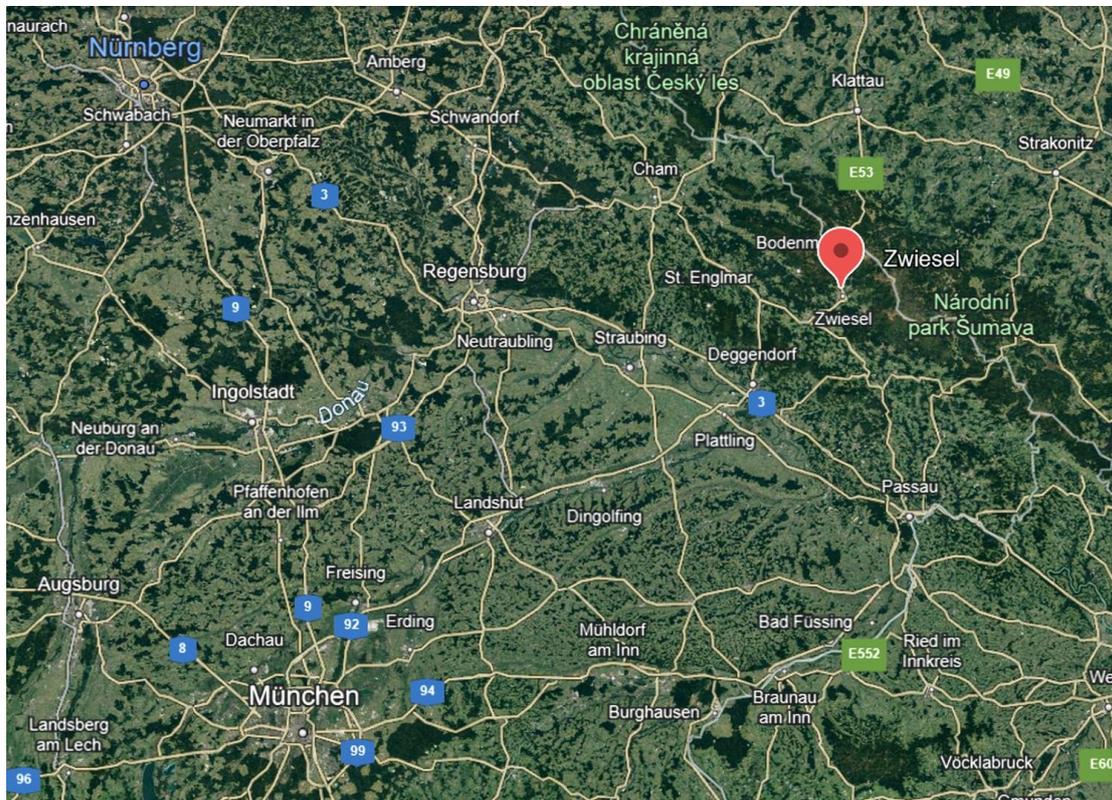
# Exposé - Galerie



Erdgeschoß Raumaufteilung



Obergeschoß Raumaufteilung



Standort Zwiesel

# Exposé - Galerie



*Ich freue mich auf die Hausbesichtigung  
mit Ihnen!*

Ansprechpartnerin