

Exposé

Einfamilienhaus in Arnstorf

**Geräumiges Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage,
provisionsfrei (keine Maklergebühr)**



Objekt-Nr. OM-286585

Einfamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Telefon: 0170 4918714

Mobil: 0170 4918714

94424 Arnstorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	908,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	280,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	360,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Siedlungslage von Arnstorf präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer einladenden Wohnatmosphäre. Das Architektenhaus aus den 70er Jahren war gestalterisch seiner Zeit weit voraus und folgt mit seinem offenen Wohnkonzept und den großzügigen Fensterfronten dem heutigen architektonischen Ansatz.

Das Haus verfügt über 8 Wohn- und Schlafzimmer, von denen jedes einen Zugang zu einer der 4 Terrassen oder 2 Balkonen bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 280m², 2 Badezimmern und einem separaten WC bietet es ausreichend Platz für eine große Familie. Die flexible Raumaufteilung eignet sich auch ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das zweistöckige Wohnhaus ist am Hang gebaut und offenbart seine großzügigen Ausmaße erst bei genauerem Hinsehen. Der hintere Teil des Hauses, sowie der Garten sind geschickt vor neugierigen Blicken geschützt und bieten somit ausreichend Privatsphäre.

Die Außenanlage wird von zahlreichen Freiflächen, einem großzügigen Vorgarten, sowie einer geräumigen Doppelgarage und weiteren PKW-Stellplätzen im Freien ergänzt.

Hinsichtlich der Energieeffizienz ist das Haus dank einer Ölheizung der neuesten Generation, die erst im Dezember 2023 eingebaut wurde, sowie neuwertiger Fenster im gesamten Gebäude (Dreifachverglasung, 2015) für die kommenden Jahre bestens gerüstet.

Der Verkauf des Hauses erfolgt ohne Makler – somit fällt KEINE Provision an!

Für eine ausführliche Darstellung der Immobilie und zusätzliche Innen- und Außenansichten können Sie gerne unser Exposé anfordern. Gerne vereinbaren wir mit ihnen auch einen Besichtigungstermin und stehen ihnen für Fragen zur Verfügung.

Ausstattung

- Ruhige Lage; gepflegter und gehobener Standard.
- Architektenhaus aus den 70er Jahren mit modernem Wohnkonzept
- Insgesamt 8 Wohn- und Schlafzimmer mit Erweiterungsmöglichkeiten
- Teilunterkellertes Hanghaus mit viel Privatsphäre. Große Fensterfronten in jedem Wohn- & Schlafzimmer
- Repräsentatives Wohnzimmer mit großzügigen Fensterfronten und einer stattlichen Raumhöhe von 5 Metern.
- Offener Kamin mit Schutzverglasung.
- Offene und helle Wohnküche.
- Die Neuwertige und überdachte Hauptterrasse (20qm) bietet einen Weitblick in Süd-West-Ausrichtung.
- Mehrere zusätzliche Terrassen und Balkone bieten Raum zum Entspannen und Genießen der Natur in privater Atmosphäre.
- Der uneinsehbare Garten mit schönen Baumbeständen bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.
- Geräumige Doppelgarage mit neuem elektrischem Rolltor sowie weitere 3 Außenparkplätze
- Das geräumige Dachgeschoss bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder eine gewerbliche Nutzung.
- Neue, dreifachverglaste Alu-Kunststoff-Fenster sorgen für eine deutliche Einsparung beim Energieverbrauch und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

- Das Badezimmer im Untergeschoss wurde komplett saniert und bietet Möglichkeiten für den Ausbau zu einem Sauna- oder Wellnessbereich.
- Eine neue, effiziente und zukunftssichere Ölheizung wurde im Dezember 2023 installiert, ergänzt durch Solar-Paneele zur Warmwassergewinnung und eine Photovoltaik-Anlage.
- Keine Instandhaltungsrückstände - Sie können sofort einziehen und sich wohlfühlen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das vorliegende Angebot umfasst den Verkauf einer Immobilie mit einem bestehenden Erbbaurecht. Die jährliche Pacht beträgt 700 Euro. Bei Übernahme der Immobilie besteht die Möglichkeit, den bestehenden Vertrag zu gleichbleibenden Konditionen zu übernehmen und auf 99 Jahre zu verlängern. Damit bietet sich eine einzigartige Gelegenheit, eine Immobilie mit einem äußerst niedrigen Pachtzins zu erwerben. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Exposé.

Die in den Grundrissen dargestellten Flächenangaben sind nicht maßstabsgetreu, da die tatsächliche Raumaufteilung von den ursprünglichen Bauplänen leicht abweichen kann.

Bei der Wohnflächenberechnung wurden die Terrassen- und Balkonflächen nur teilweise berücksichtigt. Es ist daher anzunehmen, dass die tatsächliche Gesamtwohnfläche der Immobilie höher ist.

Der Verkauf wird direkt von den Eigentümern abgewickelt, es handelt sich um einen Privatverkauf, wodurch keine Maklerprovision anfällt. Dies bedeutet erhebliche Kosteneinsparungen für den Käufer.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Siedlung in Arnstorf, einem bedeutenden Industriestandort im Landkreis Rottal-Inn. Mit seinen rund 7.000 Einwohnern bietet der niederbayerische Ort attraktive Standortfaktoren sowohl für Familien als auch für Unternehmer. In unmittelbarer Nähe des Objekts sind Grundschule, Schulzentrum mit Mittel- und Realschule sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß erreichbar.

Darüber hinaus bietet Arnstorf zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter ein Freibad, verschiedene Sportmöglichkeiten und ein geselliges Vereinsleben. Die landschaftlich reizvolle Umgebung lädt zudem zu vielfältigen Sport- und Freizeitaktivitäten ein.

Die Städte Eggenfelden, Pfarrkirchen und Landau an der Isar sind innerhalb von weniger als 30 Fahrminuten erreichbar. Landau an der Isar bietet Anschluss an die Autobahn A92 und weitere Fernverkehrsverbindungen.

Mittel-/Realschule: ca. 400 m

Grundschule: ca. 800 m

Bäckerei: ca. 850 m

Drogeriemarkt/Discounter: 900 m

Apotheke: ca. 1 km

Freibad: ca. 2 km

Landau an der Isar: ca. 20 km

Dingolfing: ca. 35 km

Deggendorf / Passau: jeweils ca. 50 km

Flughafen München, Eching: 90 km

München: ca. 140 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	158,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht von der Straße aus

Exposé - Galerie



Repräsentatives Wohnzimmer



Blick vom Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Offener Kamin, verglast

Exposé - Galerie



Wohnküche



Küche mit Terrassenzugang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1, obere Ebene



Schlafzimmer 2, obere Ebene

Exposé - Galerie



Büro



Badezimmer oberer Stock

Exposé - Galerie



Balkon, Wohnzimmer



Terrasse Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppenabgang



Offener Flurbereich

Exposé - Galerie



Großzügiges Wohnzimmer



Schlafzimmer 3, untere Ebene

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4, untere Ebene

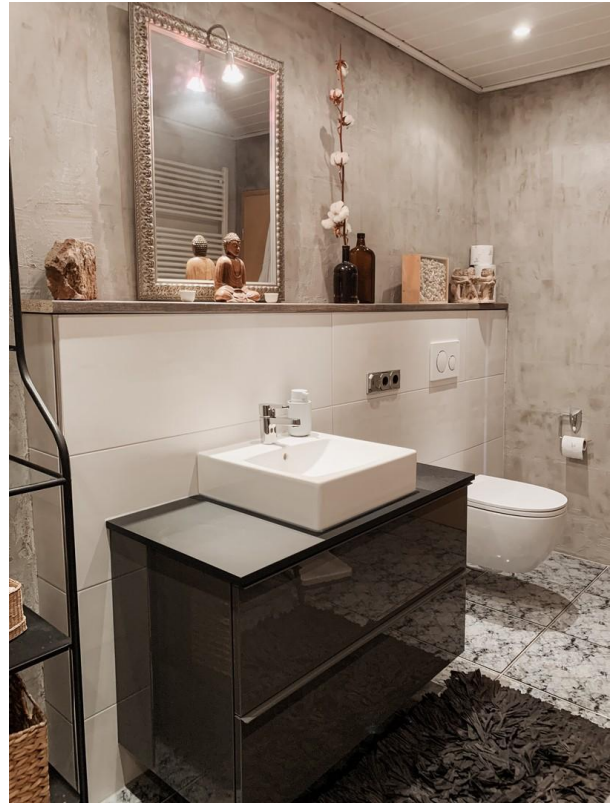


Schlafzimmer 5, untere Ebene

Exposé - Galerie



Badezimmer, untere Ebene



Badezimmer, untere Ebene



Doppelgarage, elekt. Rolltor

Exposé - Galerie



Vorgarten



Terrasse Küche

Exposé - Galerie



Blick auf Hochterrasse



Terrasse unten, Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse, Schlafzimmer



Garten

Exposé - Galerie



Weitblick Süd-Westausrichtung



Hochterrasse

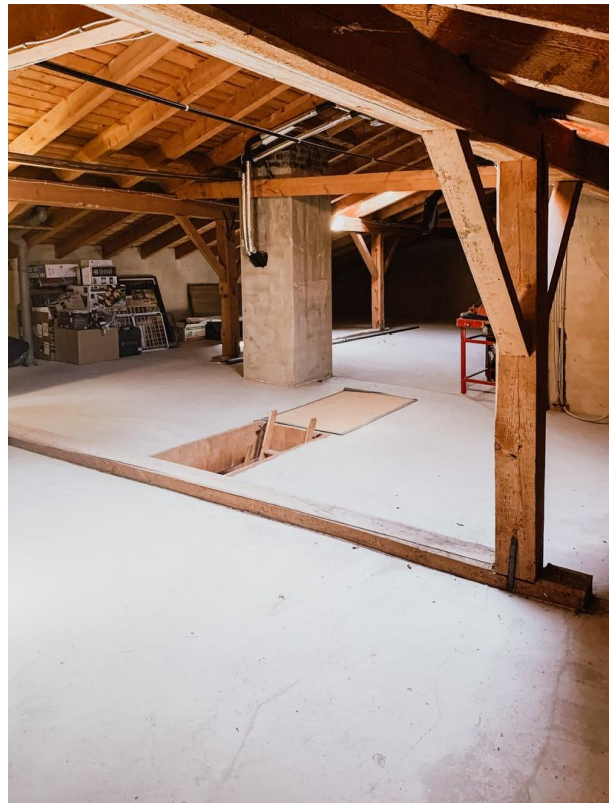
Exposé - Galerie



Hochterrasse



Ausbaufähiger Dachboden



Ausbaufähiger Dachboden

Exposé - Galerie



Ausbaufähiger Dachboden

Exposé - Grundrisse



Grundriss, obere Ebene

Exposé - Grundrisse



Grundriss, untere Ebene

Exposé - Grundrisse



Obere Ebene

Exposé - Grundrisse

Untere Ebene

