

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wildenberg

### Einfamilienhaus mit großer Nutzfläche



Objekt-Nr. OM-292014

### Einfamilienhaus

Verkauf: **350.000 €**

Mobil: 0172 8948691

93359 Wildenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	673,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	420,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ehemalige Geschäftshaus wurde 1956 gebaut und 1978 erweitert. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Hobbyraum / Werkstatt (Renovierung geplant) und die Garage. Im Obergeschoss ist die Wohnung. Ca. 2012 wurde das Dach des älteren Teils erneuert. 2019 wurden Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung, eine Alu-Hautüre und eine neue Heizung (Flüssiggas) eingebaut, sowie eine 10 cm dicke Dämmung außen angebracht, die im Energieausweis nicht berücksichtigt ist. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut. Die Terrasse zur Westseite ist überdacht, zur Südseite nicht.

## Ausstattung

Die Einbauküche ist kaum genutzt und umfasst ein großes Induktionsfeld, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler. Das Gäste-WC wurde 2019 komplett erneuert, das Bad und die Badmöbeln sind sehr gutem Zustand.

Die Fußböden wurden 2018 und 2019 erneuert.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Sehr gute Verkehrsanbindung nach Landshut und Ingolstadt über B299 und B16. 4 km zum Autobahnanschluss zur A93 (Regensburg - München).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	153,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Bad mit satiniertem Fenster



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Heizung

# Exposé - Galerie



Wohndiele mit Terrassenzugang



Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Schlafen 2



Schlafen 3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrassenzugang



Südseite

# Exposé - Galerie



Terrasse West



Garten

# Exposé - Galerie



Garage



Werkstatt / Hobbyraum

# Exposé - Grundrisse

