

MICHAEL WÖHRY

Appler
IMMOBILIEN



Ihr neues Zuhause in Lengthal



WENN AUS EINEM HAUS EIN ZUHAUSE WIRD.

Ein zukünftiges Zuhause zu finden ist heute nicht leicht. Zu teuer, am falschen Ort oder schon verkauft. Zu klein, zu alt oder zu laut neben der Hauptstraße.

Dieses Haus fällt in vielen Bereichen positiv auf. Mehr Räume als das „Standardhaus“, mehr Platz für die große Familie. Mehr Garten als im Neubau und großzügig geplant und gebaut von einem renommierten Holzhaushersteller. Das Haus, welches wir Ihnen heute zum Kauf anbieten, bietet viel Potential für eine Familie, die eine familienfreundliche Gemeinschaft eines kleineren Dorfes zu schätzen weiß, aber auch nicht auf die Vorzüge einer nahegelegenen größeren Stadt verzichten möchten. Auf den nächsten Seiten möchte ich Ihnen diese besondere Immobilie näher vorstellen.

Als Kaufmann mit einer großen Leidenschaft für die Immobilie, sehe ich meine Aufgabe weniger als Makler, sondern mehr als Ihr Partner. Nicht zuletzt in meiner individuellen, persönlichen Betreuung, bei der Sie mit Ihren Wünschen und Bedürfnissen an erster Stelle stehen.

Ich bin Ihr Reisepartner auf der Suche nach der passenden Immobilie.

Sind Sie bereit für ein neues Reiseziel?

Alexander Klar

Dipl. Immobilienökonom (ADI)

Dipl. Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)

ICH HABE EINEN GANZ
EINFACHEN GESCHMACK.
ICH BIN IMMER MIT DEM
BESTEN ZUFRIEDEN. OSCAR WILDE



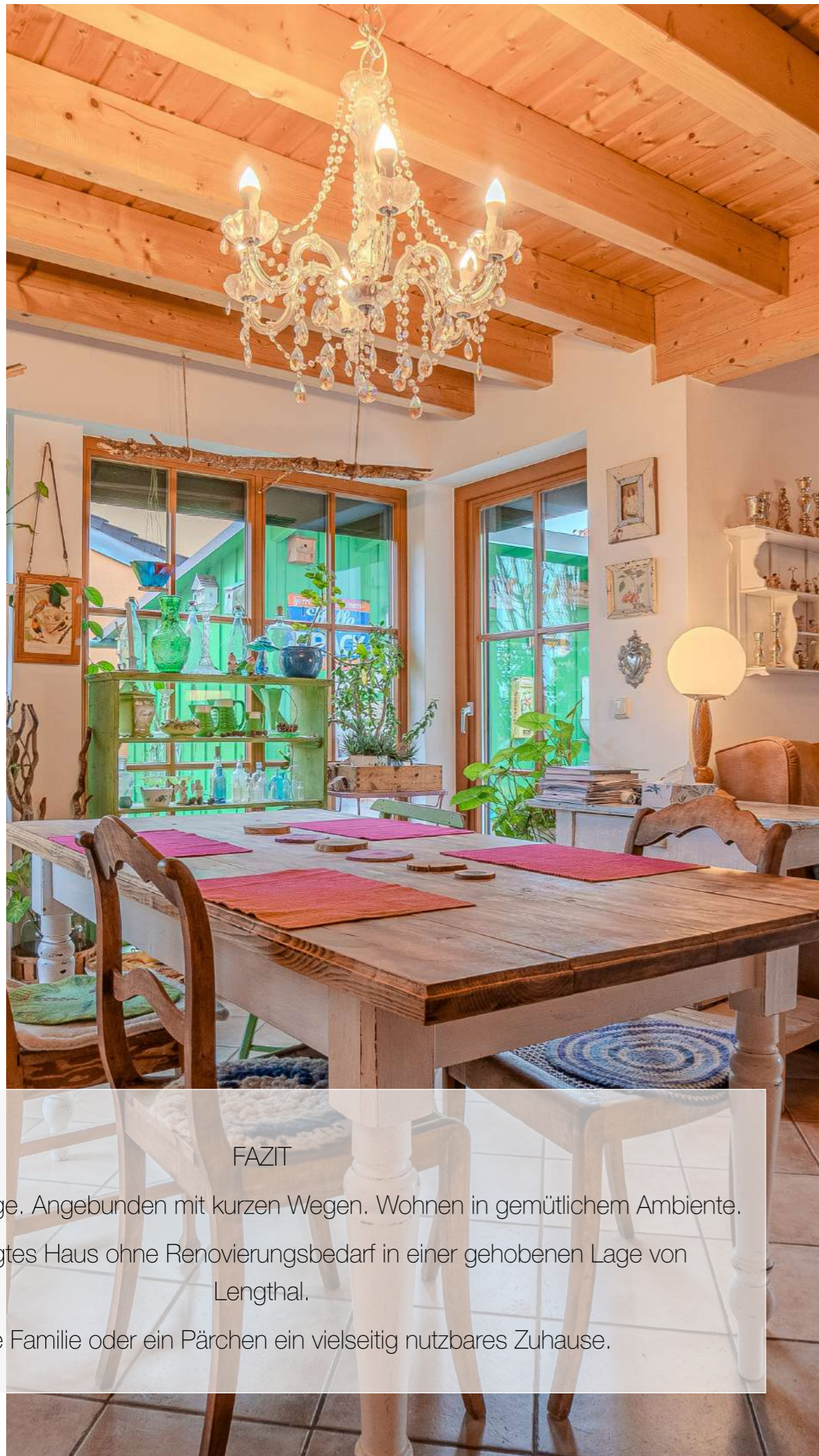
VERSUCHUNGEN

SOLLTE MAN NACHGEBEN. WER WEISS,
OB SIE WIEDERKOMMEN. OSCAR WILDE

WICHTIGE DATEN IM ÜBERBLICK

Objektart:	freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr:	1999
Etagen:	UG, EG, DG
Anzahl Zimmer:	6
Schlafzimmer:	3-4
Badezimmer:	2 + Gäste-WC
Wohnfläche:	ca. 176 m ²
Nutzfläche:	ca. 115 m ² (Keller und Lagerflächen)
Grundstücksfläche:	873 m ² (real geteilt)
Stellplätze:	2 Stellplätze in der Garage
Objektzustand:	sehr gepflegt
Qualität der Ausstattung	normal bis gehoben
Bezugsfrei:	Ende März 2025
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieträger:	Öl
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert:	69,9 kWh (m ² .a), B
Gültig bis:	18.09.2034
Kaufpreis:	480.000 € (Mindestgebot)

zzgl. Käuferprovision in Höhe von 2,98 % inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.



FAZIT

Leben in ruhiger Lage. Angebunden mit kurzen Wegen. Wohnen in gemütlichem Ambiente.

Ein sehr gepflegtes Haus ohne Renovierungsbedarf in einer gehobenen Lage von Lengthal.

Für eine Familie oder ein Pärchen ein vielseitig nutzbares Zuhause.

Willkommen Zuhause

In einer angenehm ruhigen Lage von Lengthal steht dieses schöne Einfamilienhaus im Landhausstil aus dem Baujahr 1999. Seitdem wurde das gemütliche Zuhause von den Eigentümern mit Liebe gepflegt und gemütlich eingerichtet. Das nun ca. 25 Jahre „junge“ Haus wurde ökologisch in Holzrahmenbauweise gebaut und der zukünftige Eigentümer kann auf eine solide Bausubstanz aufbauen ohne aktuellen Renovierungsbedarf.

Die durchdachte Aufteilung und Größe der Räume, ca. 180 m² reine Wohnfläche und ein großer sonnenverwöhnter Garten bieten für Familien mit Kindern ein gemütliches Zuhause. Endlich gibt es auch noch genug Platz für Gäste, Hobby und Homeoffice. Die zur Einliegerwohnung ausgebauten Räume über der Garage wurden in der Wohnflächenberechnung nicht als Wohnfläche berücksichtigt, da sie lt. Eingabeplanung ursprünglich als Hobbyraum und Abstellkammer genehmigt worden sind. Ein Bauantrag für den nachträglichen Dachgeschossausbau wurde bisher noch nicht gestellt.

Bei der Grundrissgestaltung wurde mitgedacht. Das große Wohnzimmer mit Kachelofen bietet ausreichend Platz für die ganze Familie mit kurzen Wegen zum Essbereich und in die Küche. Durch die großflächigen Fensterelemente fällt viel Tageslicht und es entsteht ein wunderbares Raumgefühl. Mit Blick in den Garten bekommt der Raum einen natürlichen grünen Rahmen. Bei schönem Wetter lädt die Terrasse zum Essen an der frischen Luft ein. Auf dieser Ebene sind auch noch wichtige Nebenräume, wie ein Gäste-WC, eine Abstellkammer und ein Arbeitszimmer untergebracht, die alle von der geräumigen Diele abzweigen. Im Dachgeschoss stehen drei unterschiedlich große Zimmer zur Verfügung, die Sie ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen einrichten können. Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer - später Gästezimmer und Bibliothek. Schön, wenn sich das Haus immer wieder den veränderten Bedürfnissen anpassen lässt. Von den zwei großen Balkonen in Südwest- und Nordostausrichtung haben Sie einen wunderbaren Ausblick über das Tal oder auf die Felder.

Der Keller bietet wichtigen Stauraum und Platz für Ihre Schätze, Wein, Werkstatt oder Hobby. Auch für die Autos ist gut gesorgt. Zwei nebeneinander liegende Stellplätze in der Garage bieten auch den Extraplatz für den Oldtimer oder das Motorrad.



WILLKOMMEN ZUHAUSE

Zuhause ist nicht immer ein Ort,
Zuhause ist auch ein Gefühl.

Hier empfangen Sie Ihre Gäste.
Hier öffnen Sie Ihren Freunden die Tür.
Hier beginnt Ihr Weg in die Arbeit und
hier hängt auch Ihr vergessener
Regenschirm.

Ab hier hört der Regen auf,
ab hier beginnt Geborgenheit.
Ab jetzt beginnt das gute Gefühl,
Zuhause zu sein.



Denn wahrer Luxus ist ... Zeit zu haben

In keinem anderen Raum verbringt man wohl so viel seiner Lebenszeit, wie im Wohnzimmer.

Umso wichtiger ist es deshalb, diese Zeit so angenehm wie möglich zu gestalten.

Dieser Raum bietet Ihnen die Ruhe Oase, die Sie nach einem langen Arbeitstag verdient haben.

Genießen Sie einen spannenden Kinoabend mit der Familie oder auch mal einen gemütlichen Abend zu Zweit vor dem Kamin.

Lesen Sie ein gutes Buch auf der Couch oder tun Sie einfach mal Nichts...



Die besten Partys finden immer in der Küche statt...

Diese Küche ist mit so viel Liebe eingerichtet. Da lässt es sich wunderbar feiern, kochen, plaudern, naschen, trinken, backen, schlemmen, experimentieren, grillen, und ganz viel lachen ...



Gäste-WC im Erdgeschoss



Hauptbad im Dachgeschoss

Ihr Tageslichtbad verwöhnt Sie mit einer Eckbadewanne zum entspannten Baden oder mit einer separaten Dusche für die kurze Erfrischung am Morgen.

Die im zeitlosen hellen Stil ausgestatteten Bäder sind in einem sehr gepflegten Zustand und erfüllen die gehobenen Ansprüche von heute im Bezug auf Fliesenfarben und Baddesign.

Zusätzlich verfügt das Haus noch über ein weiteres Duschbad in der Einliegerwohnung.





Helles Wohnzimmer mit Essbereich und Kamin mit Sichtglas



Ihre Terrasse in Südwestausrichtung mit Blick in den gepflegten Garten



Kinderzimmer oder Gästezimmer mit Zugang zum Balkon



Wohnraum im Dachgeschoss für Arbeit, Hobby oder großzügiges Schlafzimmer



Im Sommer ein Paradies. Der große Garten mit verschiedenen Lieblingsplätzen



Großer Balkon in Südwestausrichtung mit Ausblick über die Felder

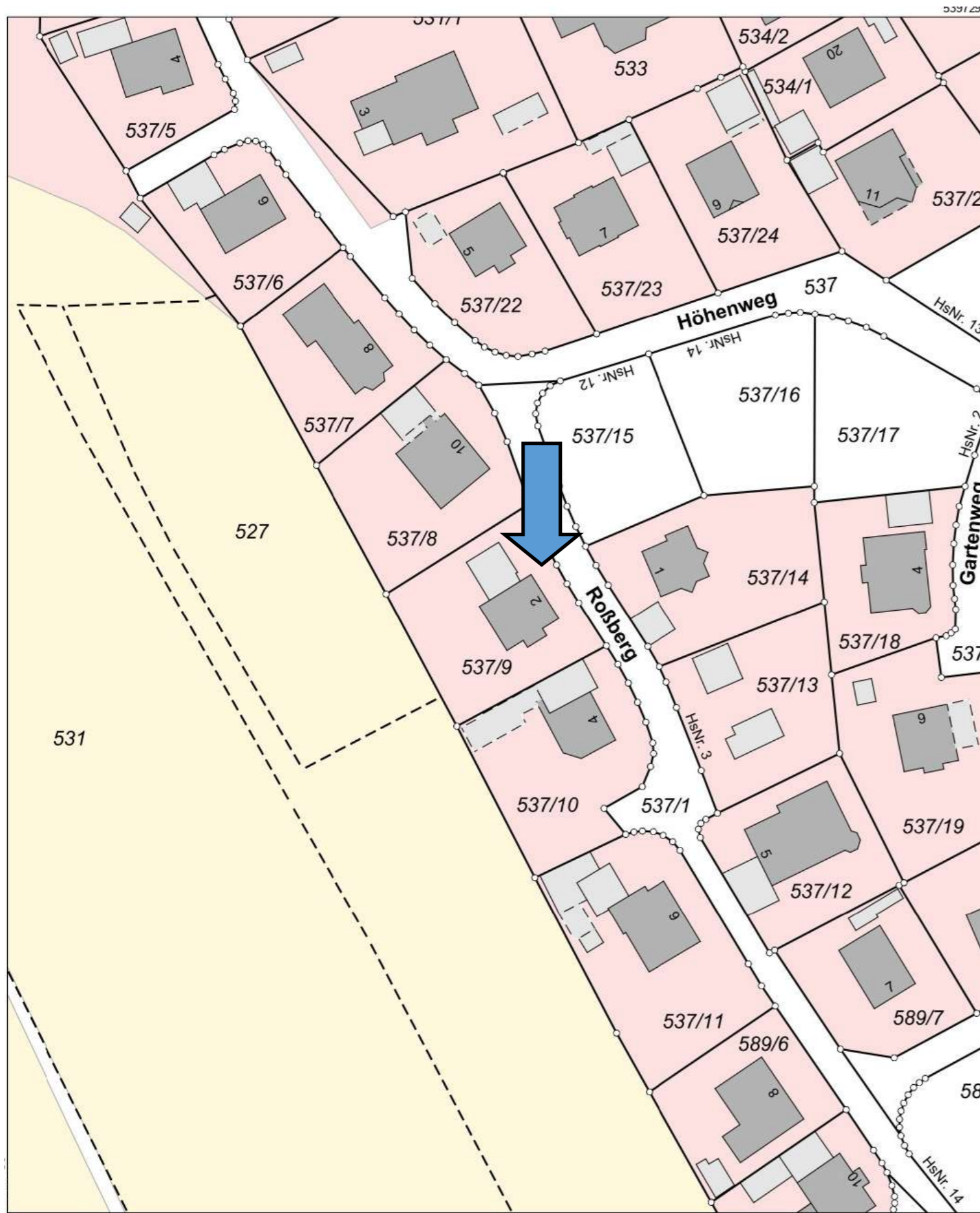


Hier wohnt man gerne. Ruhige Lage und eine gepflegte Nachbarschaft



Technikraum im Keller, Ölzentralheizung (MAN-ECO Star 18 KW)

FLURKARTE



5397073
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Quelle: Bayerisches Vermessungsamt

AUSZUG AUS DER BAUBESCHREIBUNG

Fundament:	Bodenplatte
Keller:	vollunterkellert, betonierte Außenwände, Geschlossene Wanne aus WU Beton
Außenwände:	Holzrahmenbauweise, gedämmt
Innenwände:	Holzrahmenbauweise, Wandstärken nach statischer Anforderung
Fassade:	feine Putzstruktur, weiß gestrichen, teilweise Holzverschalung, hell gestrichen
Dach:	Satteldach mit Zwischensparrendämmung, Gauben, rote Tondachziegel,
Türen:	Holztüren, Holzzargen lackiert Höhe ca. 2,00 m, Drückergarnitur aus Edelstahl
Fenster:	Holzspinnenfenster, 2-fach Verglasung mit Wärmedämmglas, Alugriffe, Fensterläden
Decke:	Stahlbeton verputzt (UG), Holzbalkendecke (DG)
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m ²
Bodenbelag:	Parkett, Fliesen, Terrasse mit Steinplatten Balkone mit Holzdielen/ WPC
Sanitär:	DG: Hauptbad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken, WC, EG: Gäste WC mit WC und Waschbecken, Einliegerwohnung: Dusch- bad mit Dusche, WC und Waschbecken
Heizung:	Zentralheizung, Öl (Baujahr 1999) EG: Fußbodenheizung thermostatgesteuert DG: Fußbodenheizung im Bad, Heizkörper
Elektrik:	Hauptverteilung mit FI, NYM Kabel 3-adrig Schalterprogramm aus dem Baujahr
Sonderausstattung	Einbauküche, Kamin im Wohnzimmer, zentrale Staubsaugeranlage

LAGEPLAN



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



Exposéplan, nicht maßstäblich

Illustration © ImmoGrafik

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



IN LENGTHAL ZUHAUSE



AM ROSSBERG

RUHIG. STADTNAH. NATÜRLICH GRÜN.

Geprägt von charmanten Häusern und Villen aus verschiedenen Baujahren mit idyllischen Gärten und gepflegten Straßenzügen vermittelt die Straße Roßberg ein ganz besonderes Gefühl von Behaglichkeit. Auch auf gute Nachbarschaft wird hier noch Wert gelegt. Die ruhige Lage des Grundstücks und die gewachsene Wohnstruktur der Ortschaft bilden die Basis für eine Wohn- und Lebensqualität auf überdurchschnittlichem Niveau.





DIE LAGE

Dieses gemütliche Landhaus steht im Ortsteil Lengthal der Gemeinde Moosthenning im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau. Die Lage am leichten Hang bietet einen tollen Ausblick über die Nachbarschaft und ins Tal. In der Gemeinde mit ca. 5000 Einwohnern gibt es einen Kindergarten, eine Grundschule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich auch in der nahe gelegenen Ortschaft Mengkofen oder direkt in Dingolfing

Außerdem profitiert die Gemeinde von der schnellen Anbindung über die Autobahn A 92 nach Landshut, Freising und München.

Falls Sie mal auf der Suche nach neuen Herausforderungen sind, stehen Ihnen verschiedene Vereine zur Auswahl mit umfassendem Sportangebot.

Für den entspannten Feierabend bietet sich ein Spaziergang durchs Brunntalholz an. Falls Sie nach der Arbeit lieber sportlich aktiv werden, finden Sie sicher bald Ihre Lieblingsstrecke auf einer der zahlreichen Fahrrad-, Jogging-, und Wanderrouten durch die Wälder und Wiesen im Landkreis.

Wichtige Informationen zur Infrastruktur kurz zusammengefasst

- ca. 7 km von Lengthal nach Dingolfing
- ca. 34 km nach Landshut
- ca. 68 km bis zum Münchner Flughafen
- Bundesstraße B 388
- nur 5 km bis zur Autobahn A92
- Bahnanschluss in Dingolfing, Busanbindung mit Buslinie 23 (Busstation in 300m)
- Auswahl an Supermärkten und Discountern, Bäcker, Metzger, Apotheken und Ärzten

Die Natur beginnt vor Ihrer Haustür und wartet nur darauf,
von Ihnen erkundet zu werden.

Guter Service ist für uns Verpflichtung

Besichtigung

Gerne nehme ich mir die Zeit, Ihnen in einem Einzeltermin vor Ort das Haus zu zeigen und Ihre Fragen zu beantworten. So können Sie das sonnige Grundstück und die ruhige Lage kennenlernen. Dabei sichere ich Ihnen immer die nötige Diskretion zu.

Notarservice

Sie erhalten alle Vertragsunterlagen wie Kaufvertrag und Teilungserklärung rechtzeitig vor dem vereinbarten Notartermin. So haben Sie ausreichend Zeit, diese sorgfältig zu studieren und evtl. auftretende Fragen können in Ruhe geklärt werden.

Selbstverständlich begleiten wir Sie zum Notartermin.

Vermietungsservice

Die Nachfrage nach Mietflächen in den Landkreisen ist außerordentlich hoch und wird nach den Prognosen zukünftig weiter ansteigen. Wenn Sie Ihr Haus nicht selbst beziehen wollen, übernehmen wir für Sie auf Wunsch die Vermietung. Dabei finden wir nicht nur geeignete Mieter für Sie, sondern betreuen Ihren Mieter auch bei allen seinen Fragen.

Finanzierungsberatung

Auch hier stehen wir Ihnen zur Seite und unterstützen Sie bei der Planung von Finanzierungskonzepten oder holen für Sie Finanzierungsangebote ein.

Betreuung

Sowohl vor, als auch nach dem Kauf sind wir für Sie da und stehen Ihnen jederzeit für anfallende Fragen zur Verfügung. Kurzum: Nicht zuletzt der Service macht Ihre Investition zu einer runden Sache.



Bei der vorliegenden Broschüre handelt es sich um eine werbliche Kurzinformation und nicht um ein Verkaufsprospekt. Die darin enthaltenen Informationen wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Dennoch bitten wir Sie, die folgenden Hinweise zu beachten:

Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind daher nicht verbindlich.

Die in den Grundrissen abgebildeten Einrichtungsvorschläge sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Maßgeblicher Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Irrtümer, sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die in diesem Prospekt veröffentlichten Bilder und Texte sind urheberrechtlich geschützt. Jede Art der Vervielfältigung, Bearbeitung oder Verbreitung ist nicht gestattet,

Copyright dieser Broschüre:

Alexander Klar

Tel. 0176 30647592

Bildquellen:

Fotolia, iStock-Foto, Wiki-Commons, eigene Bilder.



BERATUNG UND VERKAUF

Ihr Ansprechpartner:

Alexander Klar

Dipl. Immobilienökonom (ADI)

zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)

Mobil: 0176 30 64 75 92

Mail: alexander.klar@woehry.immo