

Familienparadies: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Familienparadies: Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Teisbach

Zentrale aber dennoch ruhige Siedlungslage
Wohnfläche insgesamt 240 m² verteilt auf 9 Zimmer
Insgesamt vier Stellplätze, davon zwei Garagenstellplätze
Traumhafter Garten mit Fernblick
Finnische Sauna und viele weitere Extras
Maklerprovision beträgt 3,57%

Kaufpreis: 659.000,00€



Details



Die Ortschaft und Umgebung:

Dieses Einfamilienhaus bietet eine erstklassige Lage in einer Stadt, die alles für ein komfortables und aktives Leben bietet. Mit einer Bevölkerung von etwa 20.000 Einwohnern bietet Dingolfing eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, darunter Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Schulen, Kindergärten, Restaurants, Banken und Freizeitmöglichkeiten wie das Erlebnisbad Caprima, Spielplätze und diverse Sportvereine.

Für Berufspendler sind die BMW Werke in nur 10 Autominuten erreichbar, während die Innenstadt und der Hauptbahnhof in nur 5 Autominuten bzw. zu Fuß in 10 Minuten erreichbar sind. Die ausgezeichnete Anbindung an die A92 ermöglicht es, die umliegenden Städte in kurzer Zeit zu erreichen, was die regionale Mobilität deutlich verbessert. Die nächstgrößere Stadt, Landshut, ist etwa 20 Autominuten entfernt.

In direkter Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm gestaltet: Ein Kindergarten für die Kleinen, ein Sportplatz für aktive Stunden im Freien und sogar ein gemütlicher Biergarten für gesellige Abende. Die Einkaufsmöglichkeiten liegen nur etwa 5 Kilometer entfernt, sodass Sie bequem alle Besorgungen erledigen können.

Das Grundstück:

Dieses charmante Einfamilienhaus erstreckt sich über eine großzügige Grundstücksfläche von 805m² inmitten von Teisbach und bietet Ihnen einen liebevoll gepflegten Garten mit einer Vielzahl heimischer Bäume und Sträucher. Genießen Sie die Natur von Ihrem Balkon, Ihrer Terrasse oder Ihrem gemütlichen Wintergarten aus. Für schöne Stunden im Grünen steht Ihnen ein zusätzlicher Pavillon zur Verfügung.

Für zusätzlichen Stauraum und Entspannung im Freien stehen Ihnen ein Gartenschuppen zur Verfügung. Ihre Fahrzeuge finden in der Garage und auf den Stellplätzen bequem Platz. Der gepflasterte Hofbereich rundet das Gesamtbild ab und bietet Ihnen eine praktische und ansprechende Fläche. Das Grundstück ist eingezäunt.

Durch die Lage in einer Sackgasse können Sie die ruhige Lage erstklassig genießen.

Details



Das Haus:

Das Einfamilienhaus hat eine Gesamtwohnfläche von 240m², verteilt auf 9 Zimmer. Das Gebäude wurde 1992 in Massivbauweise errichtet. Die Holzfenster sind Dreifach verglast.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine einladende Atmosphäre mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der von einem beeindruckenden Südtiroler Holzherd dominiert wird. Die moderne Einbauküche, nur zwei Jahre alt, verfügt über hochwertige Geräte wie Spülmaschine, Induktionsherd und eine Kühl-/Gefrierkombination, ergänzt durch eine praktische Speisekammer. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in den verglasten Wintergarten, der einen herrlichen Blick auf den Garten und die Terrasse bietet. Draußen erwartet Sie ein exklusiver Holz-Pizzaofen, ein Geräteschuppen, ein Pavillon und sogar ein Brunnen für Gartenwasser, mit genügend Platz für einen Whirlpool.

Das Obergeschoss präsentiert ein großzügiges und lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit einer geräumigen Ankleide und einem luxuriösen Badezimmer, ausgestattet mit einer Eckbadewanne, Doppelwaschbecken, einer bodenebenen exklusiven Dusche und hochwertigen Badmöbeln. Das Badezimmer wurde 2016 renoviert. Zusätzlich bietet das Obergeschoss ein gemütliches Gäste-Schlafzimmer sowie Zugang zum ausbaufähigen Speicher. Das Einfamilienhaus wurde 2015 teilrenoviert - die Einliegerwohnung wurde 2016 errichtet.

Im großen Kellerbereich finden Sie einen Hobbyraum mit einer finnischen Sauna und Dusche für entspannende Abende, zwei weitere Räume, die derzeit als Werkstatt genutzt werden, sowie ausreichend Platz für Gefriertruhen oder Lebensmittellagerung.

Vor zwei Jahren wurde ein Gasanschluss ins Haus gelegt, während die gut funktionierende Ölheizung weiterhin in Betrieb ist. Für die Warmwasserversorgung steht eine Luft-Wärmepumpe zur Verfügung, die im Sommer kostengünstig warmes Wasser bereitstellt.

Die Einliegerwohnung ist komplett ausgestattet und möbliert, inklusive einer vollständigen Einbauküche mit Spülmaschine, Induktionsherd und Kühl-/Gefrierkombination sowie Schränken, Couch, Schreibtisch und TV.

Maklerprovision der Immobilie: 3,57%

Kaufpreis: 659.000,00€



Besichtigungen



Nach vorheriger Terminvereinbarung sind Besichtigungen jederzeit möglich.

Ihr Ansprechpartner:

Sandra Kerscher

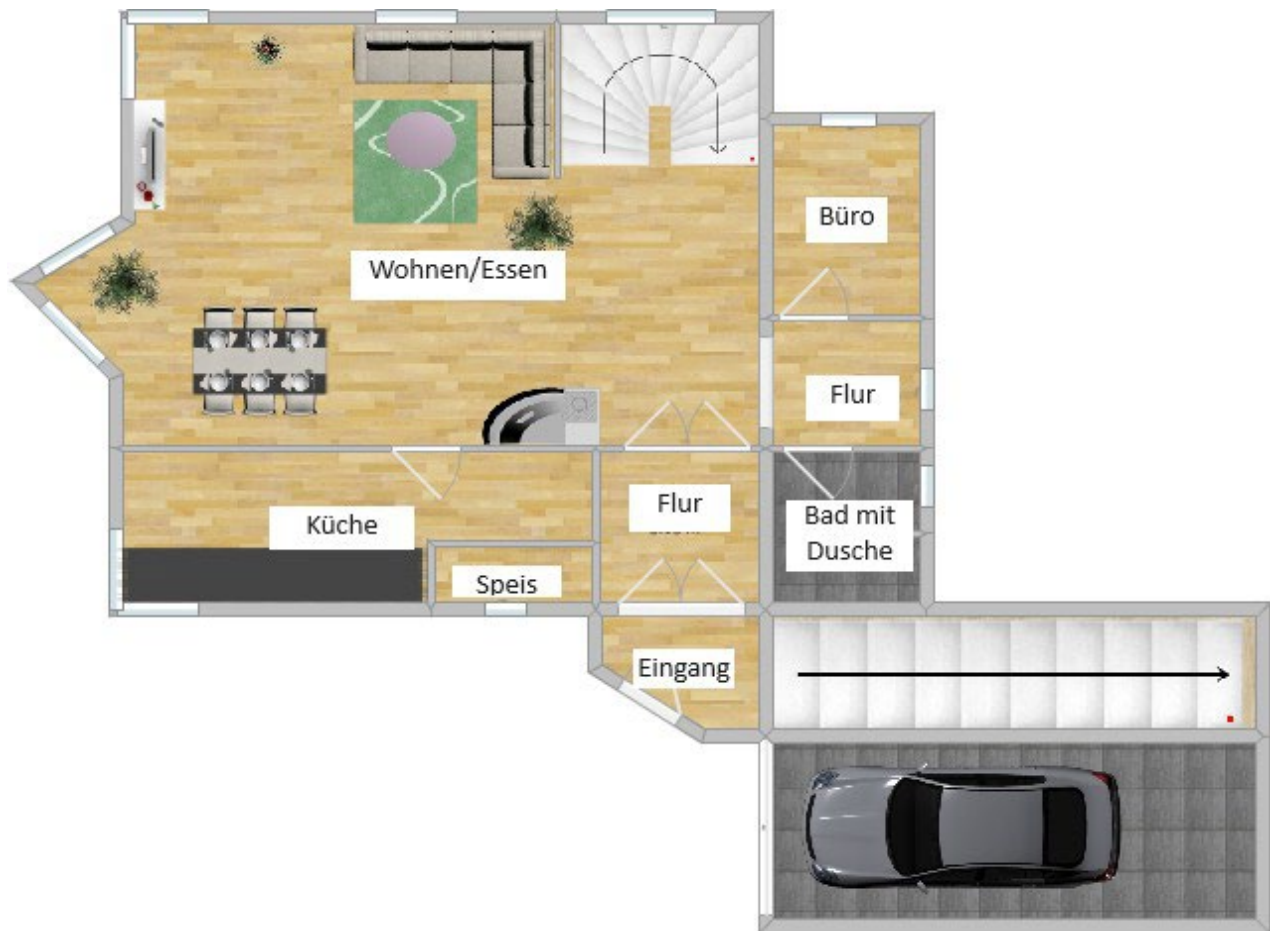
Kerscher Immo GmbH

Zehentstraße 3
94437 Mamming

E-Mail: makler@immobilien-kerscher.de

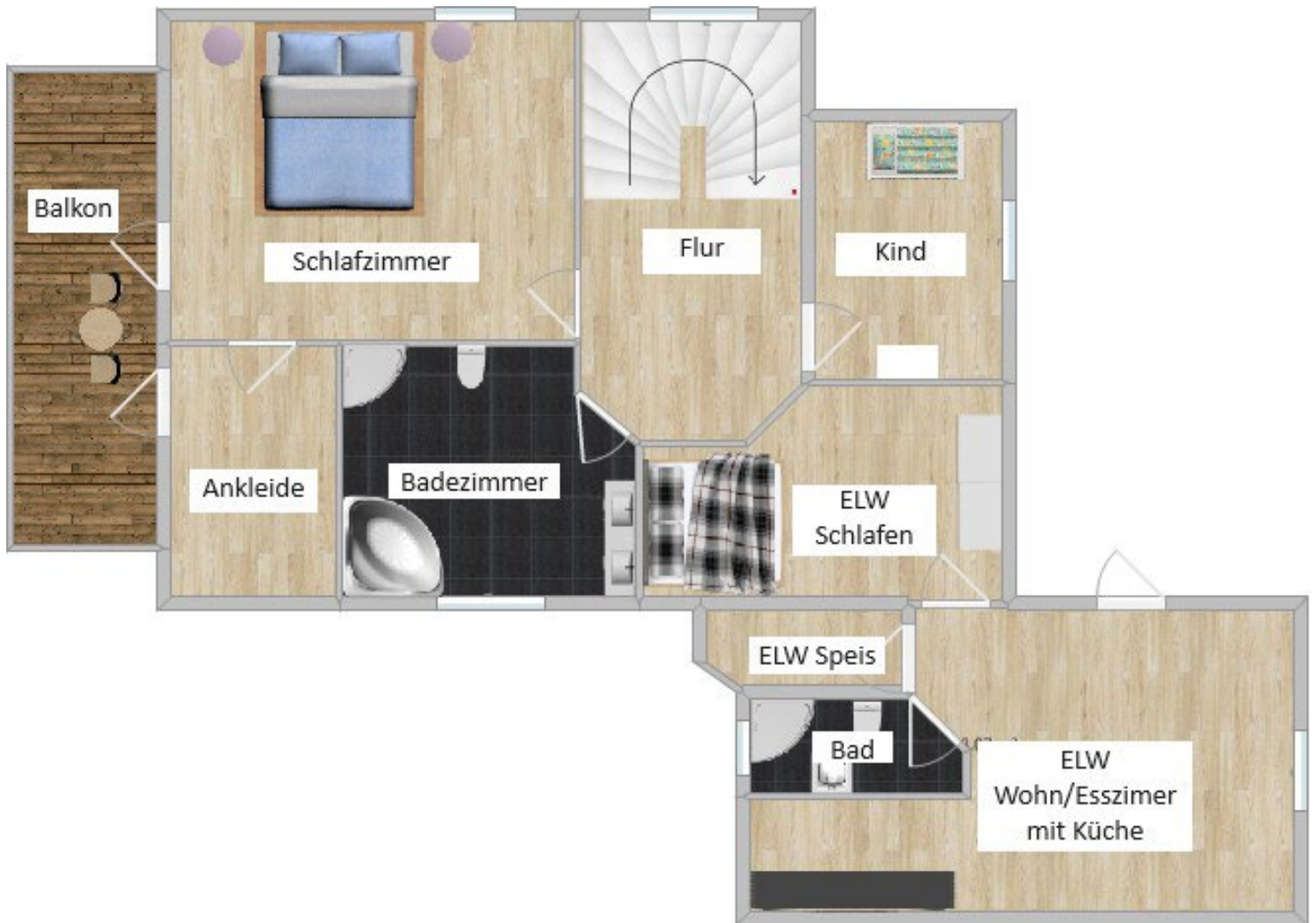
Telefon: 0151/ 46 10 75 99

Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

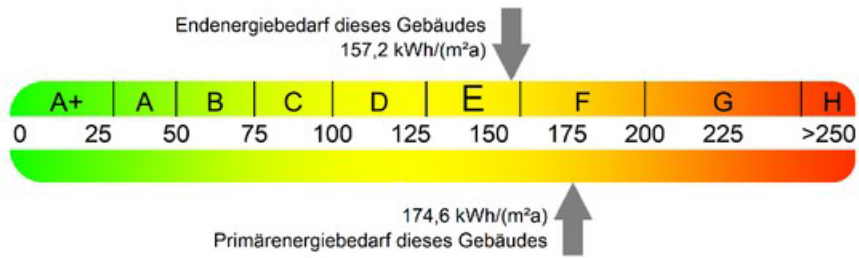
Grundrisse



Grundriss Keller/Untergeschoss

Energieausweis

Endenergiebedarf und Primärenergiebedarf



Die gesamte Energiebilanz liegt bei Besichtigung vor.

Fotos



Fotos



Fotos

