

IBK Vermittlungsgesellschaft mbH Lehmburg 1 94469 Deggendorf

Immobilien Beratungs- und  
Vermittlungsgesellschaft mbH

Lehmburg 1  
94469 Deggendorf

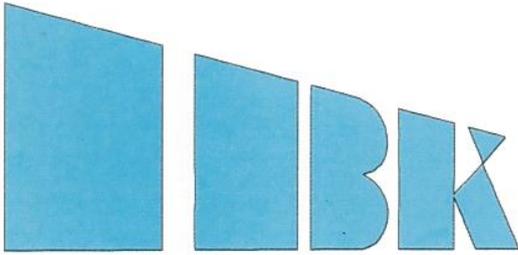
Tel 0991 / 2909264  
Fax 0991 / 2909272  
Mobil 0179 / 5462284

Mail [info@ibk-immobilien.com](mailto:info@ibk-immobilien.com)

## Kurzexpose

### **1-Familien-Wohnhaus in 94374 Schwarzach, Straubinger Str. 24**

- Lage:** Schwarzach liegt ca. 2 km entfernt von der Autobahnausfahrt der A3 – ist aber wegen dem dazwischenliegenden, hügeligen Landschaftsbild nicht lärmbelastet, sondern angenehm ruhig; ca. 20 km von Deggendorf und 15 km von Straubing entfernt. Das Wohnhaus liegt in ruhiger Gegend, trotzdem zentrumsnah. Nördlich grenzt das Haus an eine Bauernwiese und einem kleinen Bachlauf mit Sicht auf ein unbebaubares Wasserschutzgebiet. Zum örtlichen Park mit Spielplatz sowie Kneipanlage sind es zu Fuß nur 5 Minuten.
- Infrastruktur:** Hoher Freizeitwert: Sommer- und Wintersportgebiete (Reiten, Ski- und Langlauf, Rad- und Joggingstrecken etc.) direkt vor der Haustüre. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Metzgerei, Discounter, Hotel und Gaststätten) sind in wenigen Minuten zu erreichen. Schönes Freibad mit Naturbecken, Kindergarten, Kinderkrippe, Grund- und Mittelschule sowie Ärzte, MVZ, orthopädische Fachklinik und sozialtherapeutische Siedlung Bühel befinden sich am Ort.
- Objektbeschreibung:** großzügig, geschnittenes Einfamilien-Wohnhaus mit Balkon und Erker-Turm, Terrasse (mit elektr. Markise) und beheizten Wintergarten; Keller mit teilweise beheizten Räumen;
- Grundstück:** ca. 750 m<sup>2</sup> - in sonniger ruhiger Lage
- Nebengebäude:** Doppel-Carport, unterkellert; Schuppen für Gartengeräte, Gewächshaus (3 m x 6 m)



IBK Vermittlungsgesellschaft mbH Lehmburg 1 94469 Deggendorf

Immobilien Beratungs- und  
Vermittlungsgesellschaft mbH

Lehmburg 1  
94469 Deggendorf

Tel 0991 / 2909264  
Fax 0991 / 2909272  
Mobil 0179 / 5462284

Mail [info@ibk-immobilien.com](mailto:info@ibk-immobilien.com)

Wohnhaus:	Baujahr 1996
Erneuerungen:	2016 Bad OG, 2020 Einbau Pellet-Heizung
Aufteilung:	Kellergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß
Wohnfläche:	vgl. Anlage
Nutzfläche:	vgl. Anlage
Ausstattung:	Umfassungsmauerwerk: 36,5 cm Porton-Ziegel, Innenwände: 24 cm und 11,5 cm Ziegel, Geschoßdecken: in Beton, Dachstuhl isoliert mit 18 cm starkem Styropor, beheizter Wintergarten, Terrasse mit elektr. Markise, Balkone: hinten Holz (weiß) und vorne vorbereitet, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper in den Bädern, Treppen und Geländer Massiv-Buche, Böden: Fliesen und Ahorn-Parkett, Türen: Massiv-Fichte (Schreinerarbeit), weiße Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen und Rollo
Sonstiges:	Erbbaurecht mit Zins pro Jahr 568,00 €, Laufzeit unbegrenzt
Energieausweis:	vgl. Anlage
Kaufpreis:	579.000 €
Maklercourtage:	3,57 % incl. 19 % Mehrwertsteuer vom notariell verbrieften Kaufpreis
Besichtigung:	nach telefonischer Vereinbarung jederzeit möglich