

# Exposé

Schönes Einfamilienhaus mit separatem Apartment



Adresse: Weinbergstr. In 84307 Eggenfelden

<b>Wohnfläche Haus</b>	Ca. 128 m <sup>2</sup>
<b>Apartment 1 Zimmer</b>	Ca. 45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer Haus</b>	5
<b>Grundstücksgröße</b>	428 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	2000

**Kaufpreis: VB 399.999€ (provisionsfrei, von privat)**

KONTAKT: KRISTINA FRONAUER, TELEFON: 0179/1219281, E-MAIL: KRISTINAFRONAUER@WEB.DE

DETAILS FÜR DIE DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



### **Haus Erdgeschoss**

Eingangsbereich, von hier aus gehen die große Küche mit Platz für den Essbereich, sowie das Wohnzimmer ab. Beide Räume bieten Zugang zur Terrasse und dem Garten. Neben dem Eingang befindet sich das große Badezimmer. Dieses ist entkernt, eine neue Toilette installiert. Waschtisch und Wanne/Dusche fehlen, da sich die neuen Eigentümer das selbst anordnen und aussuchen können. Im hinteren Bereich befindet sich der Treppenaufgang und ein kleiner Raum für Elektrik, Speisekammer und Platz für Waschmaschine und Trockner.

Alle Räume im Erdgeschoß sind mit Fußbodenheizung und Heizkörpern ausgestattet.

### **Küche mit Essbereich**



## Wohnzimmer und Speisekammer



## Obergeschoß

Vom Treppenaufgang gehen die Zimmer ab. Zwei Schlafzimmer und ein kleines Zimmer welches mit Durchgangstür an einem Schlafzimmer angebunden ist. Ob als Büro oder Kinderzimmer oder begehbaren Kleiderschrank nutzbar. Beide Schlafzimmer haben einen Zugang Auf den Balkon. Ein Badezimmer mit Dusche und Fenster in der Dachschräge.

Die kleine Tür unter der Dachschräge beinhaltet die Heizanlage und weitere Lagerfläche.



### Hauptschlafzimmer mit Durchgangstür zum kleinen Raum



### Balkon und zweites Schlafzimmer



### Badezimmer mit Dusche



## Garten



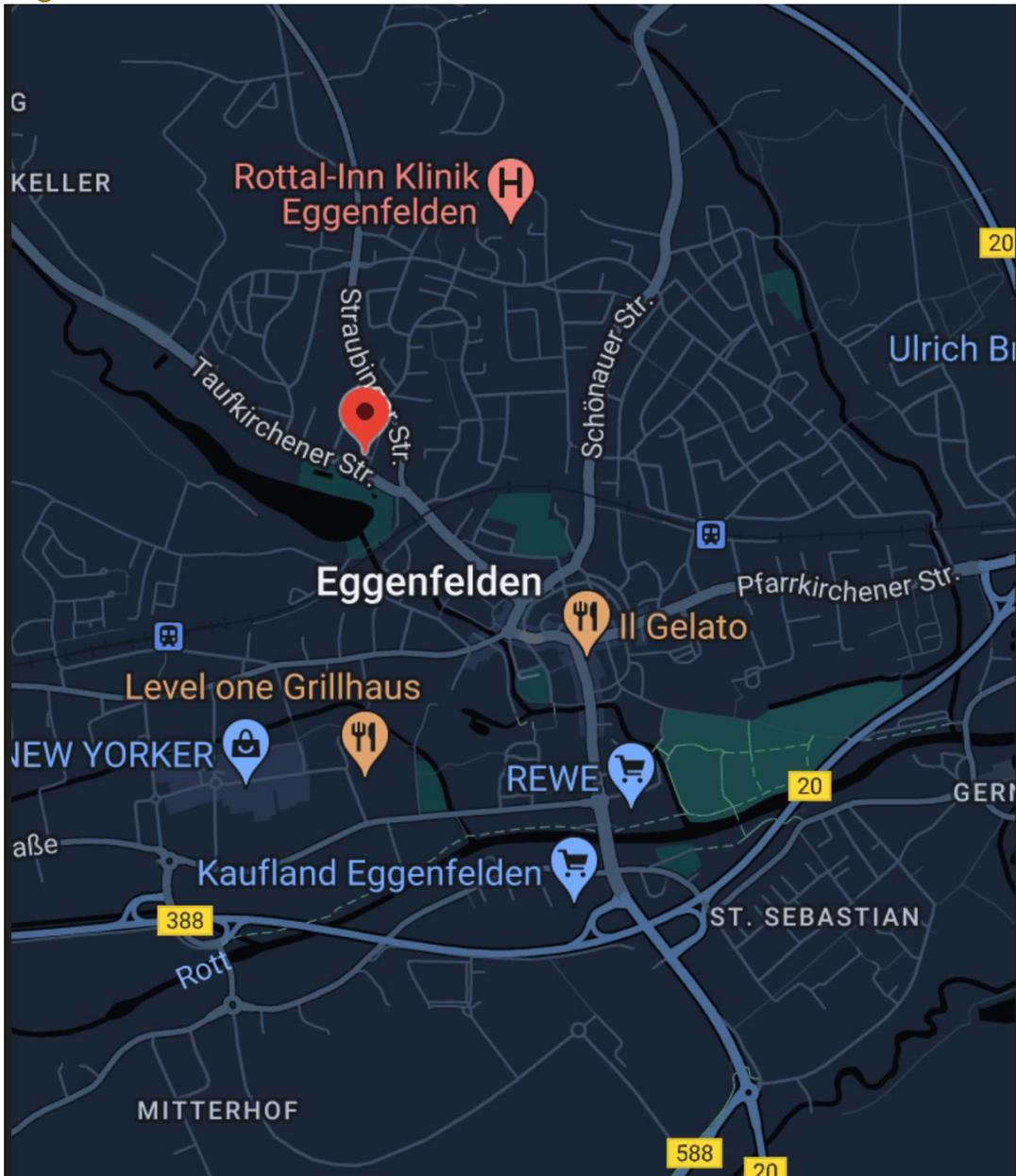
Die Außenanlage wurde bereits mit der Sanierung begonnen. Durch den Entschluss des Verkaufes wurde im Terrassenbereich gestoppt um hier seine eigenen Wünsche umsetzen zu können.

## Appartment

Die ehemalige Doppelgarage wurde zu einem 1-Zimmer-Appartment umgebaut.



## Lagekarte



## Lagebeschreibung

## Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	Ca. 1,5km
<b>Schule</b>	Ca. 1,8km
<b>Kindergarten/KiTa</b>	Ca. 2,0km
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 1,4km
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 2,0km
<b>Autobahn</b>	Ca. 40km
<b>Bahnhof</b>	Ca.1,7km

## Ausstattungs-Beschreibung

### Erdgeschoss:

- Fußbodenheizung in allen Räumen zusätzlich Heizkörper
- Küche und Eingangsbereich Fliesen, Räume mit Laminat
- Doppelglas Fenster
- Einbauküche falls gewünscht Übernahme möglich

### Dachgeschoss:

- Treppenaufgang und Flurbereiche Fliesen
- Schlafräume Laminat
- Badezimmer Fliesen

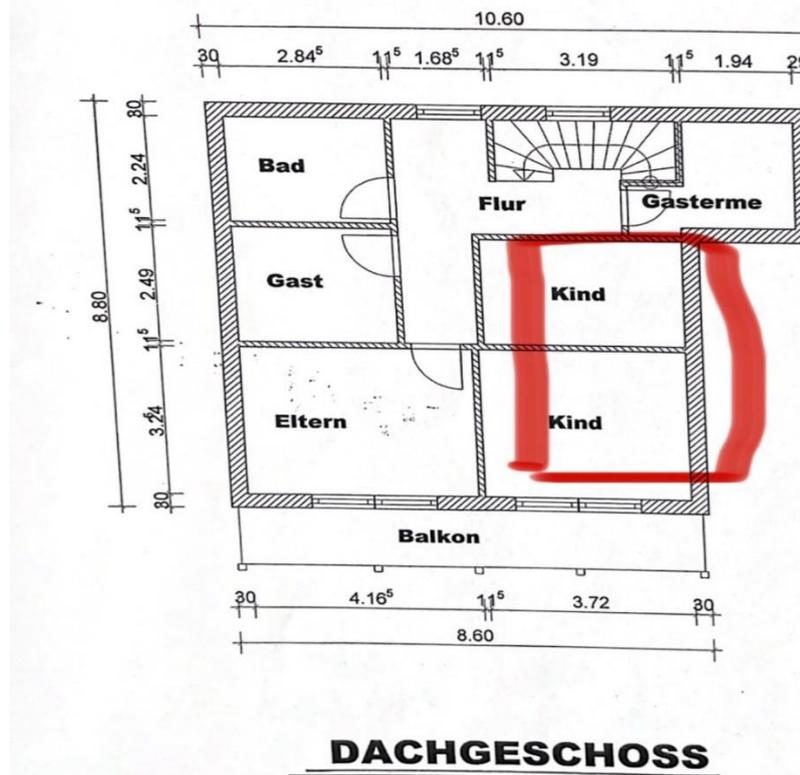
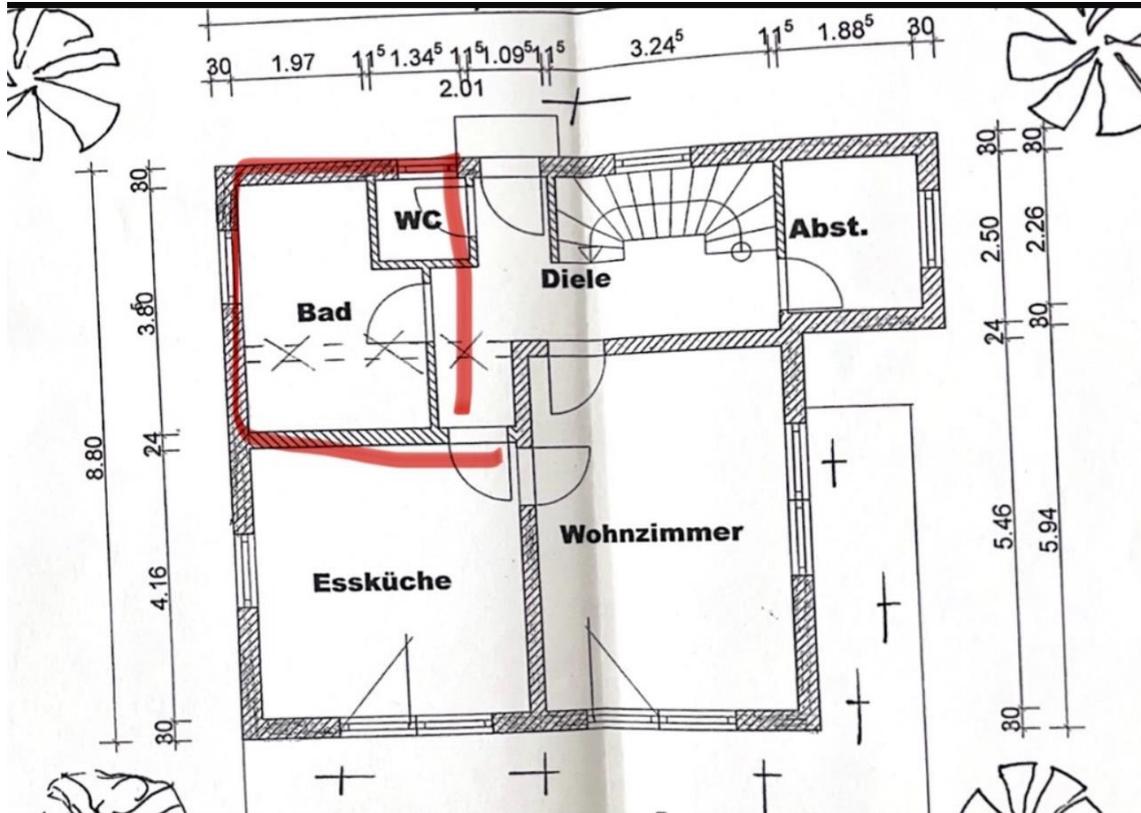
### Appartment

- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- Eigener Gartenzugang / Bereich

Einbauküche vom Schreiner

# Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus + Apartment
<b>Adresse</b>	Weinbergstr. 1 84307 Eggenfelden
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	399.999€
<b>Provision</b>	Provisionsfrei, von privat, ...
<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung, ab November 2024
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Bewohnt, vermietet,...
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	Frei, oder vermietet

### Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 128 + Apartment ca 45
<b>Nutzfläche</b>	Ca. m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	Ca. 428 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Anzahl separater WCs</b>	0 kann aber umgebaut werden
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	1
<b>Anzahl Kellerräume</b>	0
<b>Anzahl zus. Abstellräume</b>	1

### Bauweise

<b>Baujahr</b>	2000
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Dachform</b>	
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	1
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	2 (inkl. Einliegerwohnung)
<b>Keller</b>	Nein
<b>Anzahl Stellplätze</b>	3 Außenstellplätze
<b>Elektroinstallation</b>	
<b>FI-Schalter</b>	

### Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2000
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Heizkörper+ Fußboden

## Sonstige Ausstattungsmerkmale

### Internet & Fernsehen

<b>Internetgeschwindigkeit</b>	z.B. 100 MBit/s
<b>Internetanbieter</b>	Telekom, Vodafone, Stadtwerke, etc.
<b>Fernsehanschluss</b>	Kabel

## Kontakt & Besichtigungstermin

<b>Ansprechpartner</b>	Kristina Fronauer
<b>E-Mail-Adresse</b>	kristinafronauer@webmail.de
<b>Telefonnummer</b>	01791219281
<b>Erreichbarkeit</b>	9:00 – 17:00
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Nach Absprache
<b>Link für Besichtigungstermin-Buchung</b>	
<b>Offene Besichtigung</b>	
<b>Weitere Unterlagen</b>	Nach Absprache