



## Modernes Einfamilienhaus mit Gartenidylle und vielseitigem Raumkonzept: Wohnen auf höchstem Niveau

- BJ 2019, 4 Zimmer, ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Gäste-WC, Einbauküche
- offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, Tageslichtbad
- 634 m<sup>2</sup> Grund, Gerätehaus, Garage, Stellplatz

**Kaufpreis: 630.000 EUR**

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.



Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Vanessa Bayer**

**Tel. 09421 863-2251**

vanessa.bayer@sparkasse-niederbayern-mitte.de

**LAGE**

Dieses Objekt liegt in einem attraktiven und ruhigen Wohngebiet, das sich durch eine angenehme Mischung aus Wohnhäusern, Grünflächen und einer guten Infrastruktur auszeichnet. Die Lage bietet eine ideale Verbindung zwischen städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Straße besonders familienfreundlich macht. Dank der guten Verkehrsanbindung an die Innenstadt sowie an überregionale Straßen ist die Erreichbarkeit verschiedener Ziele bequem gewährleistet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft und eine hohe Lebensqualität aus. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend.

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/24



## OBJEKTBSCHREIBUNG

---

Dieses stilvolle Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2019, bietet modernen Wohnkomfort auf einem Grundstück von 634 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Zimmer, ist es ideal für Familien oder anspruchsvolle Paare, die eine hochwertige Wohnatmosphäre schätzen.

Das Herzstück des Hauses ist der offene und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit seiner jetzigen Gestaltung viel Raum für gemeinsame Stunden bietet. Hier schließt sich eine hochwertige Einbauküche an, die den Mietern zur Ablöse zur Verfügung steht. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Die Raumaufteilung im Obergeschoss umfasst ein gemütliches Schlafzimmer, ein helles Kinderzimmer sowie ein praktisches Büro, das sich ideal für das Arbeiten von zu Hause eignet. Das Tageslichtbad ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine begehbare Dusche und eine Badewanne, die Entspannung pur verspricht. Ergänzt wird die Wohnebene durch ein separates Gäste-WC, das ebenfalls modern gestaltet ist.

Im Außenbereich des Hauses gibt es ein weiteres Highlight: Der gepflegte Garten mit Gartenhäuschen lädt zu entspannten Nachmittagen im Grünen ein und bietet Kindern genügend Platz zum Spielen. Für Fahrzeuge steht Ihnen eine großzügige Garage mit elektrischem Tor sowie ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage zur Verfügung. Die im Jahr 2019 installierte Gasheizung sorgt für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung.

Das Haus befindet sich aktuell in Vermietung, was es auch für Kapitalanleger besonders interessant macht. Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, modernen Ausstattung und der ruhigen Lage in einer beliebten Wohngegend erfüllt dieses Einfamilienhaus alle Wünsche nach zeitgemäßem und komfortablem Wohnen.



## AUFTEILUNG

Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.



Grundriss Erdgeschoss



## AUFTEILUNG

Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.



Grundriss Obergeschoss



**AUßENANSICHTEN**

---



**Rückansicht**



**weitere Außenansicht**



**AUßENANSICHTEN**

---



Garten mit Ausblick



Gerätehaus



**AUßENANSICHTEN**

---



Eingangsbereich





**INNENANSICHTEN**

---



**Küche**



**Essbereich**



**INNENANSICHTEN**



offener Wohn- und Essbereich



Gäste-WC



**INNENANSICHTEN**

---



Treppenaufgang



Schlafzimmer



**INNENANSICHTEN**



**weiteres Schlafzimmer**



**Tageslichtbad**



**INNENANSICHTEN**

---



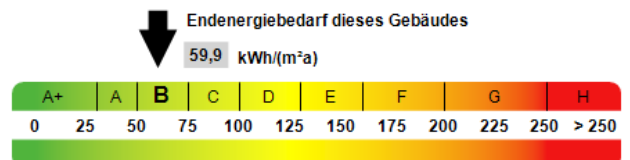
**begehbare Dusche**

**ÜBERBLICK**

Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	634 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca. 2019
Zimmeranzahl	4
Befuerung/Heizung	Zentralheizung Gas, Holz
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	neuwertig
Aktuelle Nutzung	vermietet
Garage	1
Stellplatz	1
Besonderheiten	Badewanne, Dusche, Fußbodenheizung, Gäste-WC, Kamin, Tageslichtbad, Terrasse
<b>Kaufpreis</b>	630.000 EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.

**Energieausweisdaten**

Ausweisart	bedarfsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	2019
Hauptenergieträger	Gas, Holz
Energieeffizienzklasse	B
Endenergiebedarf	59,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)





Sie haben **offene Fragen** zur Immobilie oder möchten die Immobilie bei einer **Besichtigung** näher kennenlernen?

Rufen Sie mich gerne an:

Vanessa Bayer  
Sparkasse Niederbayern-Mitte  
**Telefon 09421 863-2251 oder**  
E-Mail [vanessa.bayer@sparkasse-niederbayern-mitte.de](mailto:vanessa.bayer@sparkasse-niederbayern-mitte.de)



In unserem Team ergänzen sich die Fähigkeiten und Schwerpunkte. So können wir Sie **gemeinsam umfassend beraten**. Profitieren Sie davon. Zu Ihrer **Sicherheit**.

## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie **unverbindlich und kostenlos**. Auf Wunsch schätzen wir den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie und sorgen für einen **reibungslosen und sicheren Verkauf** Ihrer Immobilie.

Übrigens sind **98 Prozent der Verkäufer** mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.\*

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?

Die Sparkasse berät Sie als kompetenter Partner auch rund um die **Finanzierung** – von den staatlichen Fördermitteln bis zur Absicherung für Ihre Immobilie. Lassen Sie sich von unseren Experten ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot machen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!



---

\* Mehr erfahren: [www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de)

Die Bilder und Grundrisse in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

Der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung können Sie jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft, widersprechen.

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter [Impressum | Sparkassen Immobilien \(sparkassen-immo.de\)](#)