

Exposé

Attraktive, großflächige Erdgeschoßwohnung mit Garten und 2 Terrassen



Adresse: Mozartstraße 100, 84130 Dingolfing

Wohnfläche und Nutzfläche	140 m²
Nutzfläche (Spitzboden Garage)	10 m²
Zimmer	6
Grundstücksgröße	506 m²
Baujahr	2002 / 2003

Kaufpreis: 395.000€ (provisionsfrei, von privat)

KONTAKT: JOHANNA SPRANGER, TELEFON: 0 87 31 / 90 490 52, E-MAIL: JOHANNA.SPRANGER@WEB.DE

DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.

MAKLERANFRAGEN NICHT ERWÜNSCHT. NACH § 7 UWG SIND UNAUFGEFORDERTE KONTAKTAUFGNAHMEN DURCH MAKLER OHNE AUSDRÜCKLICHE EINWILLIGUNG DES EMPFÄNGERS VERBOTEN!

VORSTELLUNG WOHNUNG – AUßen



VOM GARTENTOR BETRACHTET, DER WEG ZUM HAUS

Sichtweise Hauszugang und Terrassenansicht



Sichtweise von der Terrasse Richtung Gartentor/Doppelgarage ist links mit Türe

Gartenhaus und Gartenanteil rechts gehört dem anderen Eigentümer

Dazugehöriger Garten zu dieser Wohnung ist separat



Kleines Gartenhaus (Holz)



Beginnender Garten zur Erdgeschoßwohnung (Gartenhaus aus Ziegel) links davon Souterrain





Sicht von Kleiner Terrasse



Dazugehöriger Garten zur Erdgeschoßwohnung (weiße Wand ist aktuell in Rot gestrichen)



Garten mit grün Oase im Sommer mit höhergelegener Naturterrasse (im Sommer vollständig grün)

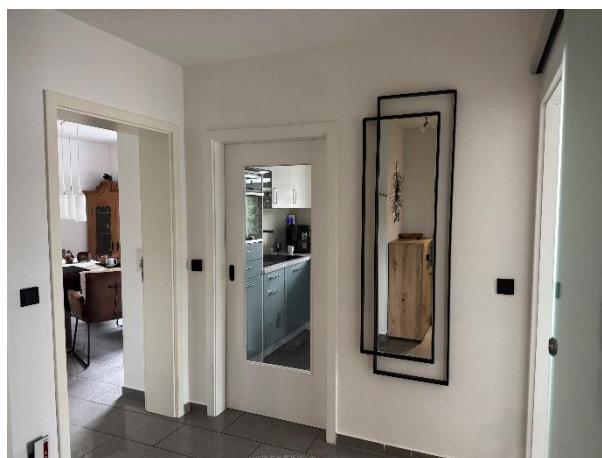
Hier freuen sich Vögel und Schmetterlinge auf die Vielfalt der Blumen und Pflanzen, die in den Steinröhren angelegt werden können

VORSTELLUNG WOHNUNG – INNEN – EG

FLUR



Ansicht Eintritt in Wohnung EG



Ansicht Flur Wohnung EG



Ansicht Flur Wohnung EG

WOHNZIMMER



Gerade Sicht Wohnzimmer, Blick zur großen Terrasse (rechts)



Wohnzimmer rechte Seite



Wohnzimmer linke Seite, Blick zur kleinen Terrasse

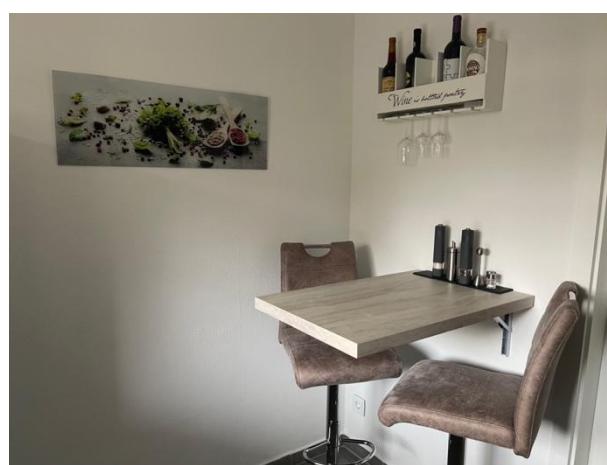
KÜCHE



Gerade Sicht in die Küche



Küche linke Seite



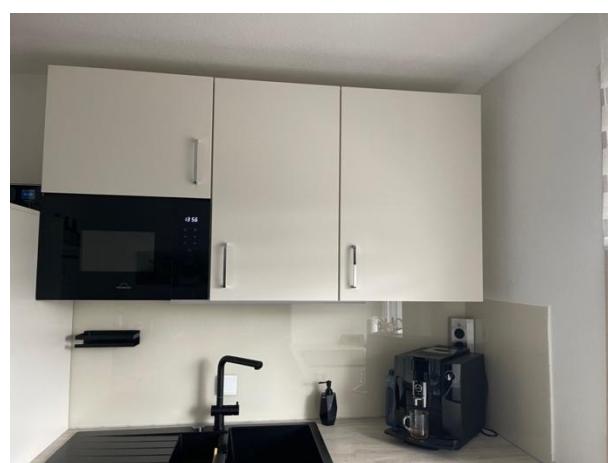
Küche rechte Seite



Gerade Sicht Küche



Küche linke Seite



Küche, Hängeschränke linke Seite

ESSZIMMER



Gerade Sicht Esszimmer

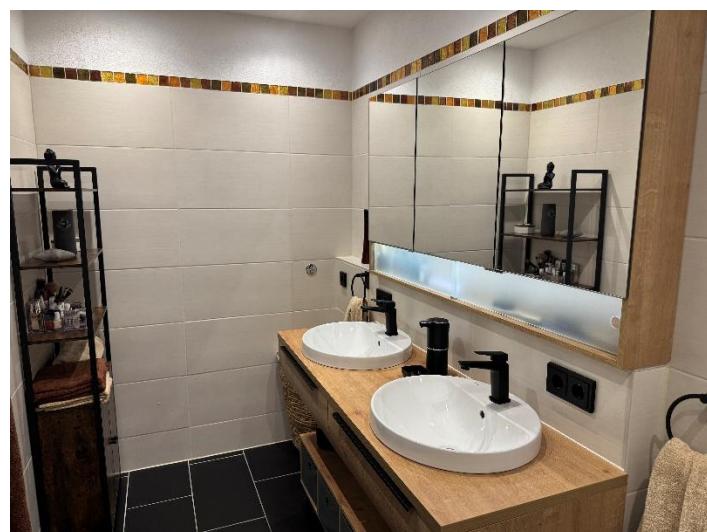


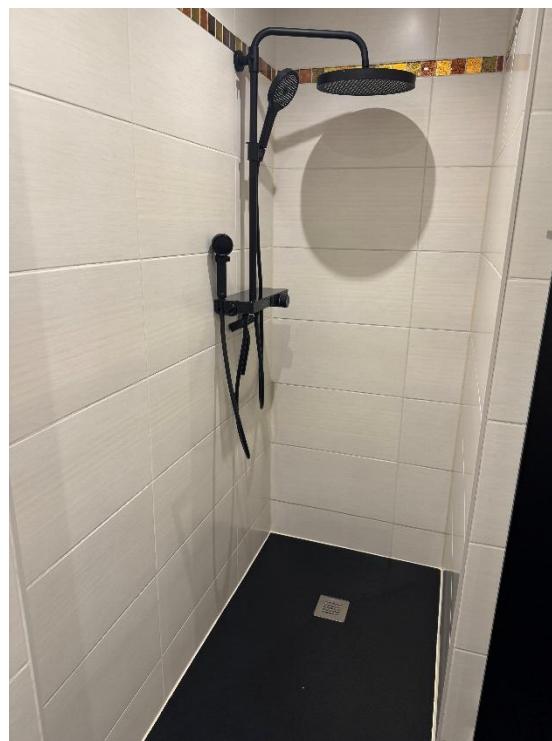
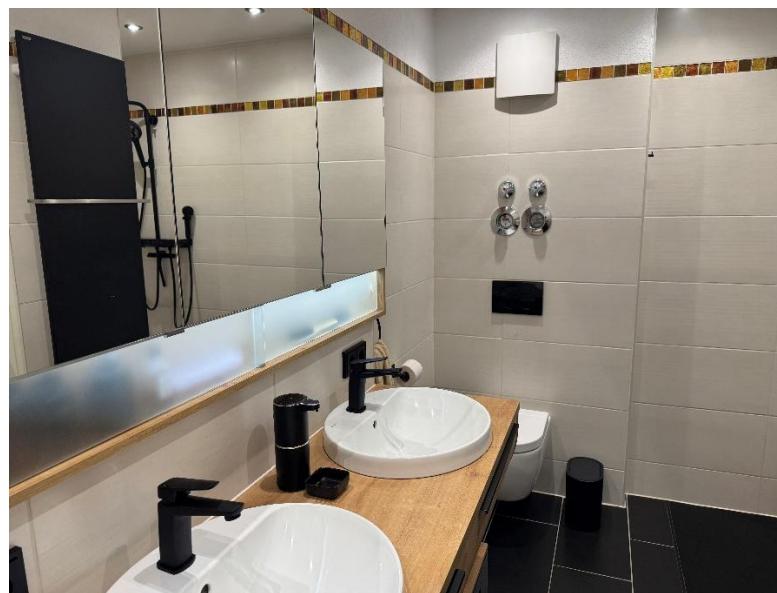
Esszimmer rechte Seite

BAD EG

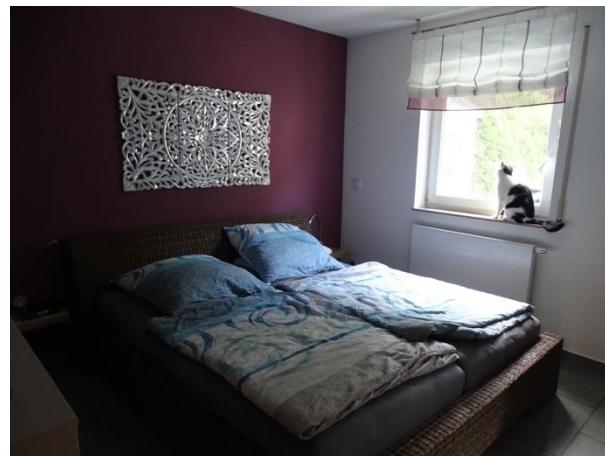


Bad im EG mit Dusche, mit Doppelwaschbecken





SCHLAFZIMMER



Gerade Sicht Schlafzimmer



Schlafzimmer rechte Seite

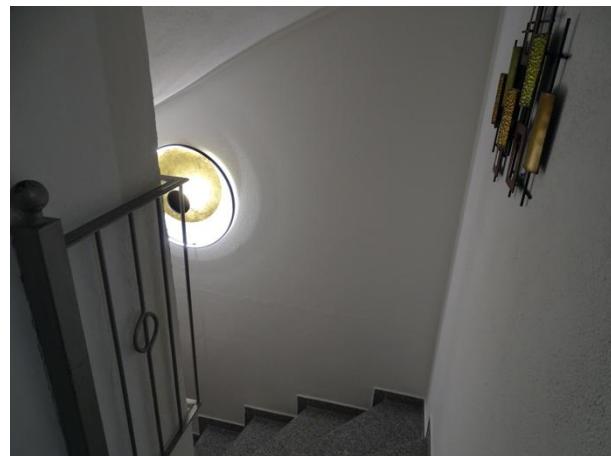


Schlafzimmer linke Seite

WEITER GEHT ES IN DIE UNTERE ETAGE....FOLGEN SIE MIR

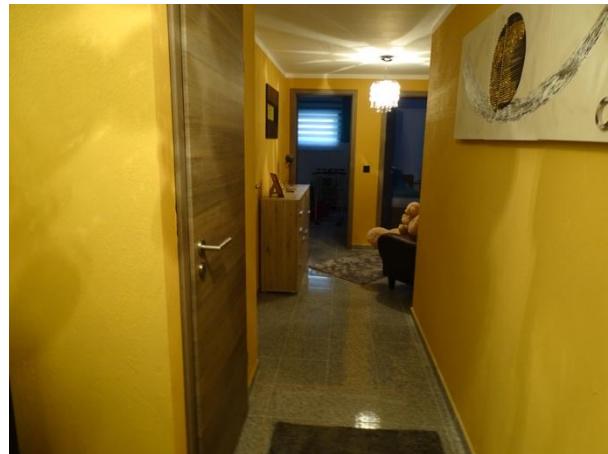
VORSTELLUNG WOHNUNG – INNEN - EG

Ansicht Ausgang Wohnung EG (rechts Treppe nach unten)



Treppe in das UG

VORSTELLUNG WOHNUNG – INNEN – UG

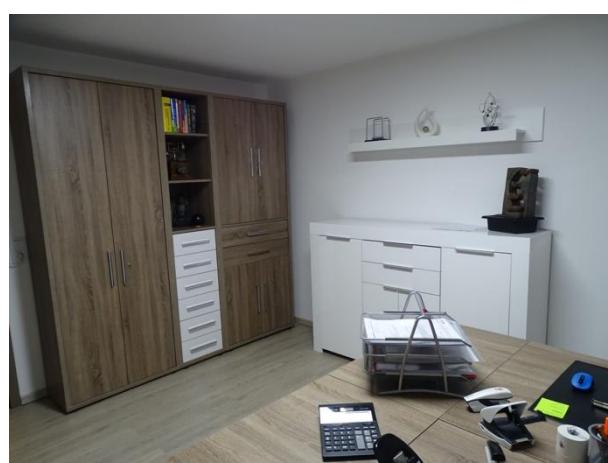


Flur UG

BÜRO



Gerade Sicht Büro (kann auch als Schlafzimmer genutzt werden)



Büro linke Seite (kann auch als Schlafzimmer genutzt werden)

HAUSHALTSRAUM (KANN AUCH ALS KÜCHE BENUTZT WERDEN)



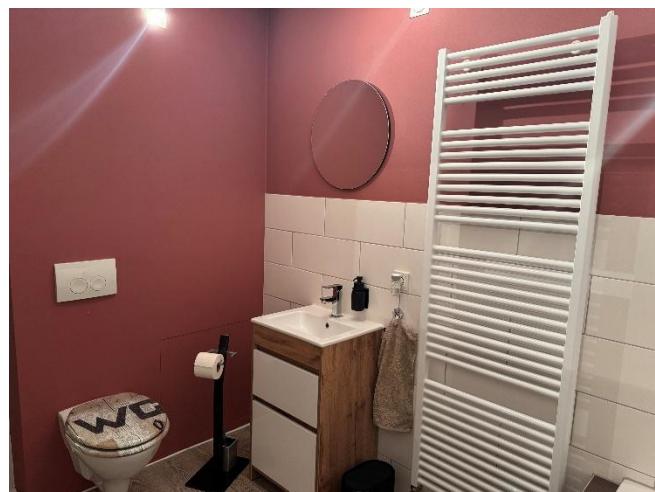
GÄSTEZIMMER



Gästezimmer, Ansicht ausgehend Eintritt Türe



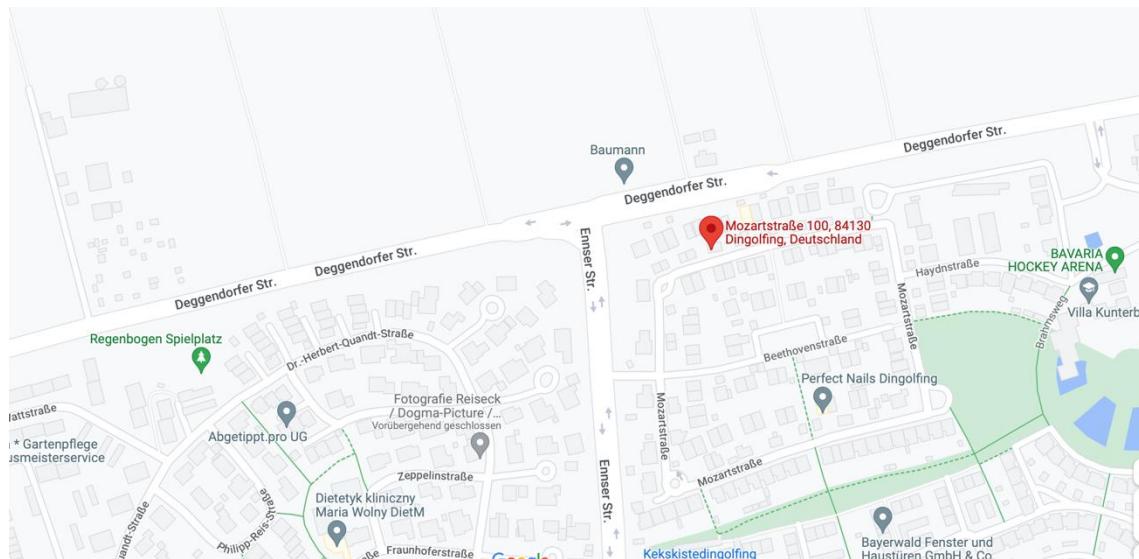
Bad im UG mit Badewanne, gerade Sicht



Linke Sicht Bad UG

Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung.

Dingolfing weiß Arbeit und Erholung gekonnt zu verbinden: Als bedeutender Standort des Automobilherstellers BMW bietet es nicht nur kurze Wege zu namhaften Arbeitgebern, sondern außerdem reichlich Gelegenheit zur Naherholung. So lassen Sie bspw. bei ausgedehnten Spaziergängen entlang der renaturierten Isar ungestört die Seele baumeln. Fahrradwege durch Wiesen und Wälder lassen jedes Fahrradherz jubeln. Im Sommer finden Sie und Ihre Kinder Abkühlung im beliebten Freizeitbad Caprima oder experimentieren auf dem großen Skaterpark. Im Winter können Sie in der Eishalle Ihre Runden drehen oder im Caprima die ausgezeichnete Saunalandschaft nutzen.

Der naheliegende bayerische Wald hat neben Naherholung noch weitere Highlights zu bieten. Entdecken Sie die Einzigartigkeit von Dingolfing, sowie die flexiblen Möglichkeiten, Ihr Leben neben dem Alltag so angenehm wie möglich zu gestalten.

Es besteht ohne große Umwege direkter Anschluss zur Autobahn 92, die Sie sowohl mit dem überregionalen Straßennetz als auch mit bspw. der Bundesstraße 20 verbindet. Der etwa 5 Autominuten entfernte Bahnhof Dingolfing wird außerdem von Regionalbahnen im Stundentakt Richtung München und Passau angefahren.

Die Fahrt zum nächsten Bäcker und/oder Metzger kann erholsam mit dem Fahrrad in ca. 1 KM erreicht werden. Ebenso Supermärkte die unmittelbarer Nähe sind, können durch die guten ausgebauten Fahrradwege ohne Mühen erreicht werden. In Dingolfing haben im Übrigen die Fahrradfahrer Vorfahrt. Durch den Standort der Wohnung haben Sie die Wahl zwischen mehreren Supermärkten wie Aldi, Edeka, Netto und Getränkemärkte. Nicht unlängst von der Wohnung entfernt befindet sich eine Bushaltestelle, die in wenigen Minuten Fußmarsch zu erreichen ist. Der „gelbe Dingo“ fährt sie in die Stadtmitte und /oder verknüpft sich durch weitere Dingo Busse, sodass jeder Winkel in Dingolfing auch mit dem Bus erreicht werden kann.

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 1 km
Schule	Ca. 2 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 1 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 1 km
Bushaltestelle	Ca. 300 m
Autobahn	Ca. 3 km
Bahnhof	Ca. 3 km

Objektbeschreibung

Aus 2 mach 1 oder aus 1 mach 2, dass bietet diese außergewöhnliche Wohnung, die seit 2014 stets mit neuem Look versehen worden ist. Es fanden ausreichende Modernisierungen zur Verschönerung der Wohnung statt. Die Wohnung kann sich im Prospekt „schönes Wohnen“ mit guten Gewissen präsentieren.

Die Erdgeschoßwohnung bietet 3 Zimmer, 1 Bad und 1 Küche. Die Untergeschoßwohnung bietet 3 Zimmer und 1 Bad, wobei hier ein Zimmer für eine Küche vorgesehen war und der derzeit als Abstellraum genutzt wird.

Beide Wohnungen sind mit einer Treppe miteinander verbunden. Bei Bedarf können die beiden Wohnungen problemlos voneinander getrennt werden. Gegenwärtig wird die Wohnung als Gesamteinheit genutzt. Hier sind also verschiedene Variationen möglich.

Das Haus ist ein Zwei-Familienhaus. Jede Partei hat ihren eigenen Garten. Zu dieser angebotenen Wohnung befindet sich der Garten hinter dem Haus. Das bietet absolute Ruhe. Keine Einsicht von Nachbarn oder Straße. Vormittag und Nachmittag ist Sonne geboten. Darüber hinaus verfügt der Garten über einen eigenen Brunnen, ein großzügiges Gartenhaus aus Ziegel sowie ein weiteres kleines Gartenhäuschen. Das Haus ist erbaut mit einer 36er Mauerstärke, zusätzlich wurde eine Außenisolierung von 6cm angebracht. Im Winter ist die Wohnung daher mit wenig Energie schön warm zu halten und im Sommer bleibt die Wohnung trotz Hitze angenehm kühl.

Zu der Wohnung gehört eine Parkfläche in der Doppelgarage.

Die Fenster sind Zwei-Fach-verglast. Die Wohnung wurde vor kurzem mit neuen Energiesparenden Heizungen ausgestattet, die sich optisch in der Wohnung gut anschauen lassen. Zudem wurde die Wohnung mit neuen Türrahmen versehen, eine Glasschiebetüre und vieles mehr. Überzeugen sie sich selbst von dem Hingucker.

Die Terrassen wurden mit neuen Terrassenplatten versehen, sowie als wahres Schmuckstück mit einer hochwertigen Terrassenüberdachung ausgestattet. Auf Wunsch können Interessenten gerne Bilder einsehen, die den Zustand von 2013 zeigen, im Vergleich zu jetzt. Es ist erkennbar, dass die Wohnung mit sehr viel Liebe im Detail optisch wesentlich verbessert wurde.

Die Wohnung verfügt über einen eingebauten Schwedenofen. Der die gesamte Fläche erwärmen kann. Das spart Energie und sorgt für ein angenehmes Wohnflair.

Ausstattungs-Beschreibung

- Zwei-Familienhaus
- Möglichkeit einer Einliegerwohnung (Bad, Küche, Wohn & Essbereich, Schlafen) oder Ferienwohnung
- Massivbauweise
- Baujahr 2002 / 2003
- sehr gepflegt
- Grundstücksfläche ca. 506 qm²
- Wohnfläche und Nutzfläche Gesamt ca. 145 qm²
- Boden: Naturstein, Flies Böden und Vinyl
- Enthärtungsanlage (BWT)
- Ausgebauter Keller in Souterrain
- Bad mit Dusche inkl. Badmöbel
- Bad mit Wanne inkl. Badmöbel
- hochwertige neue Einbauküche 2021 mit hochwertigen Geräten der Marke Progress und Induktionsherd mit intrigeritem Dunstabzug.
Im Einzelnen: Einbaubackofen (selbstreinigend) mit zusätzlichen Features, Glaskeramik-Kochfeld Induktion und Muldenlüftung, eingebaute Mikrowelle, Kühlautomatik mit 207 Liter, Geschirrspüler, Einbauspüle (Schock) mit Restebecken
- 2 Fach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollos in Wohnzimmer (Terrassen-Rollos)
- Neue Heizkörper
- ruhige Lage
- Sonnige, große überdachte Terrasse
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- verfügbar nach Vereinbarung
- um...

Garten:

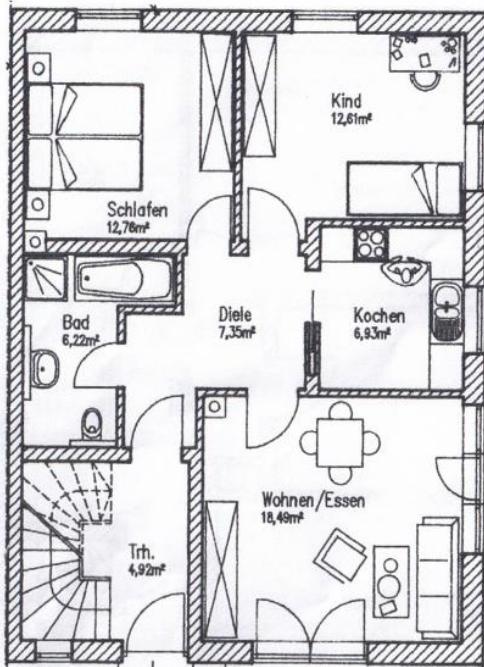
- Gartenhaus Groß in Ziegelbau
- Gartenhaus klein Holz
- Wasserpumpe mit Brunnen
- Souterrain

Sonstiges:

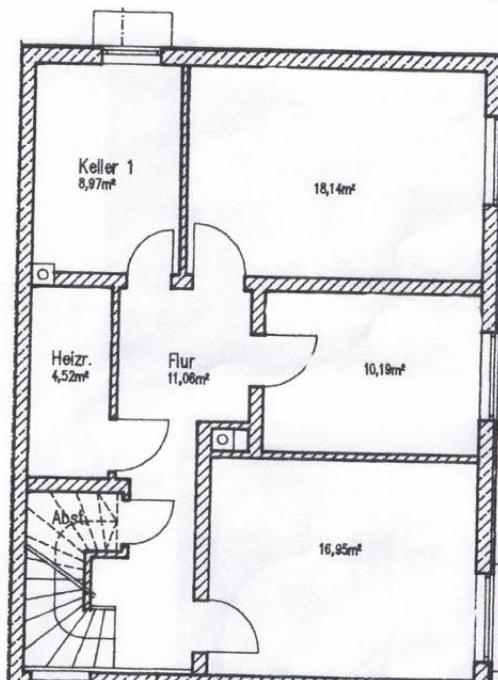
- Doppelgarage
- Nutzung Satteldach oberhalb der Garage

die laufenden Modernisierungen sind separat in einer Aufstellung einzusehen.

Innenansichten EG



Innenansichten UG



Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Zwei-Familienhaus
Adresse	Mozartstr. 100, 84130 Dingolfing
Teilungserklärung	vorhanden

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	395.000 €
Provision	Provisionsfrei, von privat
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung (geplant ab Januar/Februar 2026)
Aktuelle Nutzung	Bewohnt
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Wohn- und Nutzfläche	140 m ²
Nutzfläche (Spitzboden Garage)	10 m ²
Grundstücksgröße	506 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Küche	1
Anzahl zus. Abstellräume	1

Bauweise

Baujahr	2002 / 2003
Bauweise	Massiv/36er Mauerstärke + Isolierung 6cm
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,40 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	2
Anzahl Wohneinheiten	2
Keller	ausgebaut
Anzahl Stellplätze	1 Garagenstellplatz 1 Außenstellplatz vor Garage
Elektroinstallation	3-adrig,
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	2022
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	2: Einmal 17 QM und Einmal 7 QM
Kamin/Ofen	Schwedenofen
Rollläden/Jalousien	Ja, nur Erdgeschoss

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	z.B. 100 MBit/s
Internetanbieter	Telekom, Vodafone, Stadtwerke, etc.
Fernsehanschluss	Satellit
GLASFASER	Vorhanden, wurde 2021 in die Wohnung integriert

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	2035/9
Grundbuch-Blatt-Nr.	8983
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

Teilungserklärung

Urkundenrollen-Nr. Teilungserklärung inkl. Ergänzungserklärungen	900 W/2013 Gi und 899 W/2013 Gi
Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung	1/1 Miteigentumsanteilen

Hausgeld- und Nebenkostenaufstellung pro Monat

Nebenkosten gesamt/Monat	Ca. 272 € (aufgeteilt in)
Heizkosten/Monat	Ca. 118 €
Stromkosten/Monat (Allgemeinstrom)	Ca. 22 €
Wasserkosten/Monat	Ca. 13 €
Grundsteuer & Niederschlagswasser/Monat	Ca. 8 €
Versicherung/Monat	Ca. 31 €
Müll & Straßenreinigung/Monat	Ca. 11 €
Kaminkehrer, Kontoführung etc./Monat	Ca. 9 €
Zuführung zur	Ca. 60 €
Instandhaltungsrücklage/Monat	

Rücklagen und Sonderumlagen

Geplante Sonderumlage	Nein
Vorhandene Rücklagen	Ca. 8.000 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Energieausweis
Energieausweis gültig bis	04.01.2033
End-Energieverbrauch/-bedarf	84kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	C
Wesentlicher Energieträger	Gas

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

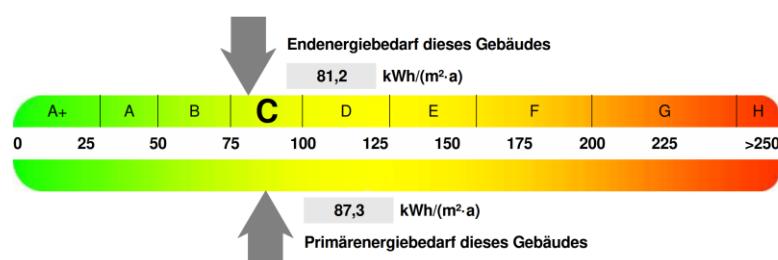
Gültig bis: 04.01.2033

Registriernummer: BY-2023-004367610

1

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 19,7 kg CO₂-Äquivalent /(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 87,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 80,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_f

Ist-Wert 0,49 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energieausweis wird bei Besichtigung vollständig vorgelegt

Kontakt & Besichtigungstermin

Ansprechpartner	Johanna Spranger
E-Mail-Adresse	Johanna.Spranger@web.de
Telefonnummer	0 87 31 / 90 490 52
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 17-22 Uhr Bevorzugterweise per E-Mail
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Nur nach Vereinbarung
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen versenden wir nach Besichtigung und ernsthaftem Interesse