

Großzügiges Einfamilienhaus auf traumhaftem Grundstück

93309 Kelheim, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 479



Wohnfläche ca.: **193 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **628.000 EUR**



Großzügiges Einfamilienhaus auf traumhaftem Grundstück

Objekt ID	479
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	93309 Kelheim
Wohnfläche ca.	193 m²
Grundstück ca.	504 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	2017
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	2
Garage	1 Stellplatz
Carport	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon
Käuferprovision	3,57% inklusive 19% Umsatzsteuer
Kaufpreis	628.000 EUR



Objektbeschreibung

Neuwertiges und hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus in absolut ruhiger Sackgasse, auf traumhaftem Grundstück mit Südwestausrichtung!

Das vollständig ausgebaute Erdgeschoss verfügt über ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Südausrichtung. Die große Schiebetür sorgt für einen tollen Panoramablick nach draußen.

Ein geräumiges Zimmer könnte ihr Schlafzimmer sein. Nebenan befindet sich ein modernes Bad mit freistehender Badewanne und Regendusche. Die Deckenspots bieten Ihnen eine angenehme Beleuchtung.

Die großzügige Küche bietet jede Menge Platz und die beiden Fenster sorgen für genügend Helligkeit. Weiterhin besteht die Möglichkeit eine Kochinsel zu installieren.

Der funktionale Heizraum kann auch als Hauswirtschaftsraum benutzt werden.

Im Obergeschoss ergeben sich diverse Möglichkeiten!

Derzeit ist ein Raum, als Gästezimmer ausgebaut. Die restliche Fläche ist aktuell ein großes, nicht ausgebautes Studio, welches in mehrere Räume unterteilt werden kann.

Durch die vorhandenen Anschlüsse für Küche und Bad hätten Sie die Option die obere Etage als separate Wohnung zu nutzen.

Einen traumhaften Ausblick auf die Befreiungshalle bietet der großzügige Balkon. Dieser lässt jeden Moment dort zu einem wahren Highlight werden.

Der Dachspitz bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum und kann als Lagerraum genutzt werden.

Das Haus verfügt über zwei Kamine, sodass sowohl in der Küche, im Wohnzimmer oder auch im Obergeschoss z.B. ein Kamin- oder Pelletofen installiert werden kann.

Beheizt wird das Haus mit einer Gas-Zentralheizung. Der geflieste Bereich verfügt zudem über eine Fußbodenheizung.

In den Räumen mit Parkettboden hat man sich bewusst für Radiatoren entschieden.

Besonders ist das traumhafte Grundstück mit über 500m² zu erwähnen, welches eine optimale Himmelsausrichtung und ausreichend Platz zum entspannen und spielen bietet.

Nutzen Sie den Vorteil, die verbleibenden Aufgaben frei nach Ihren Vorstellungen und Wünsche gestalten zu können.

Ausstattung

- Dreifachverglaste Holz-Alufenster / Flächenbündig
- Hochwertige, große Hauseingangstür
- Gaszentralheizung mit
 - > Fußbodenheizung unter den Fliesen
 - > Radiatoren bei Parkettboden
- Kaminanschluss (Küche / Wohnzimmer / Obergeschoss)
- Luxuriöses Badezimmer mit
 - > freistehender Badewanne



- > Deckenspots
- > Regendusche
- > Handtuchheizkörper
- > Hochwertige Einbaumöbel
- Küche mit Stromanschluss für eine Kochinsel
- Obergeschoss weiter Ausbaufähig
- Großer Balkon
- Dachspitz zur Lagerung
- Carport
- Garage

Sonstiges

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Nennen Sie uns Ihren Wunschtermin für eine Besichtigung, wir setzen uns mit Ihnen schnellstmöglich in Verbindung.

Bitte beachten Sie, dass für die im Exposé aufgeführten Angaben keine Haftung übernommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

SCHEITER IMMOBILIEN

Weitere Angebote finden Sie unter: <http://www.scheiter-immobilien.de/immobilien/>

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.09.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2017
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	58,50 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Kelheim bietet alles was das Herz begehrt und liegt an einem zentralen Ort in Niederbayern.

Regensburg (ca. 27km), Ingolstadt (ca. 45km) , München und Nürnberg (ca. 100km) können zeitnah erreicht werden.

Dieser Wohnraum liegt besonders ideal und bietet eine optimale Infrastruktur.

Entfernungen:

- Wald ca. 200m
- Kindergarten ca. 200m
- Kinderspielplatz ca. 200m
- Edeka Dillinger ca. 400m
- Mc Donalds ca. 400m
- Penny ca. 400m
- Restaurants ca. 400m
- Donau ca. 500m
- Diverse Ärzte ca. 500m
- Fos / Bos ca. 400m
- Gymnasium ca. 2km
- Mittelschule ca. 2km
- Einkaufszentrum ca. 2km
- uvm.





DSC06894



DSC06913



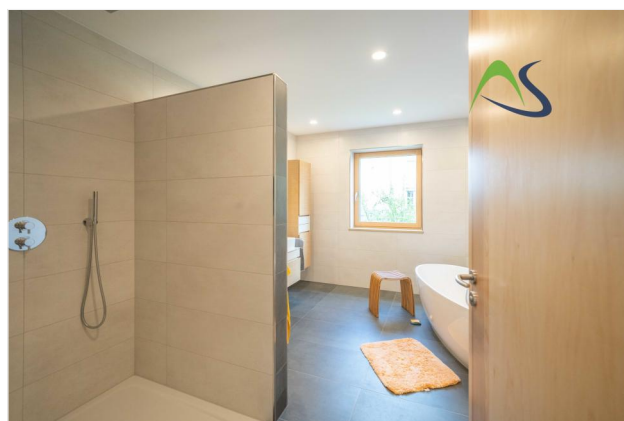
DSC06916



DSC06917



DSC06920



DSC06899





DSC06902



DSC06905



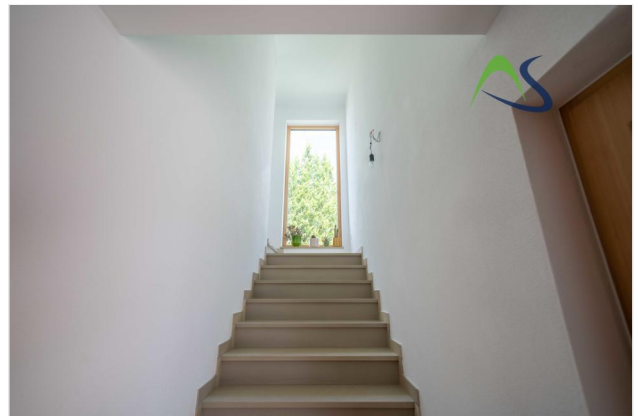
DSC06909



DSC06910



DSC06896



DSC06922





DSC06928



DSC06929



DSC06930



DSC06931



DSC06939



DSC06940





DSC06942



DSC06935



DSC06933



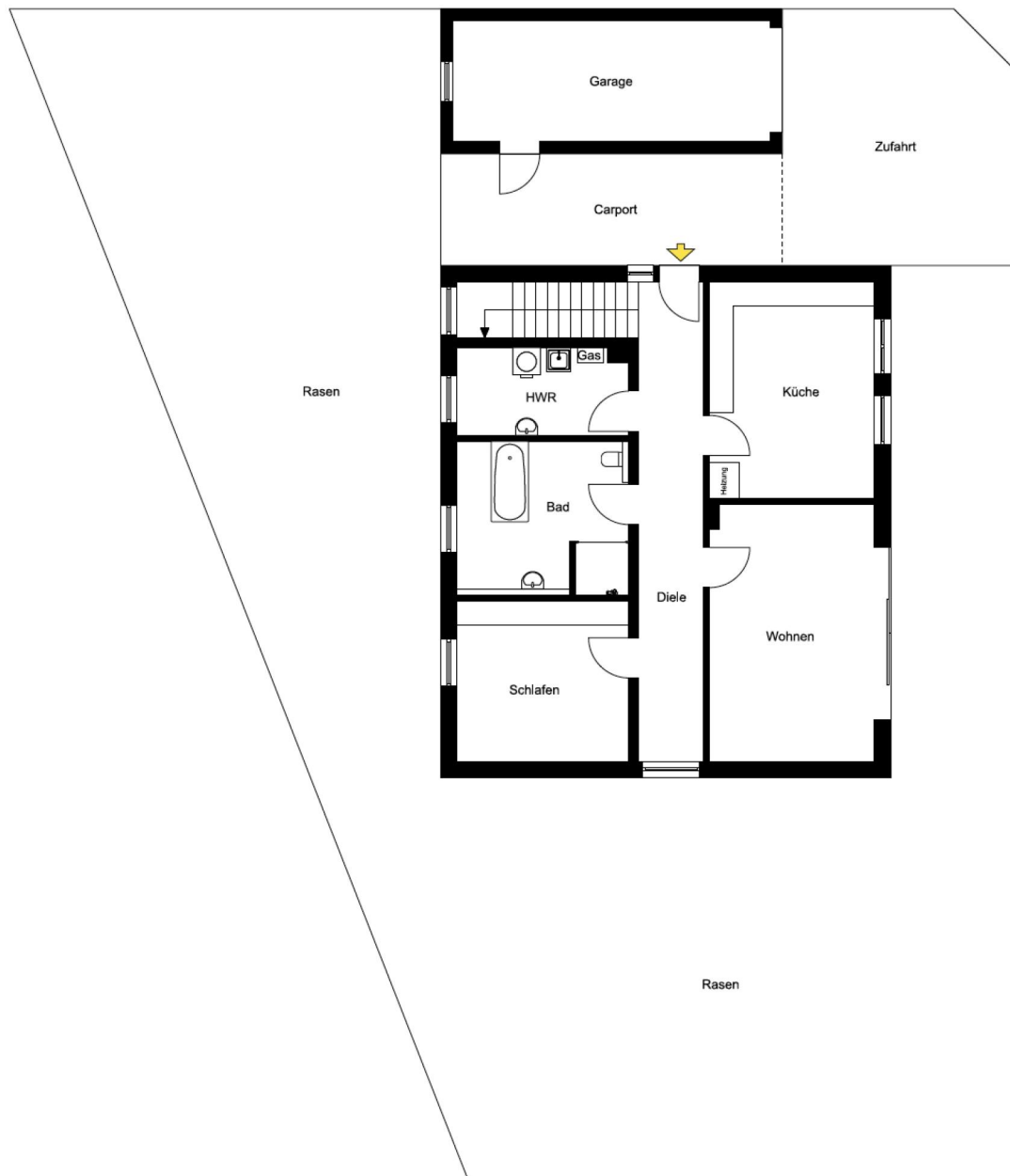
AUF ANFRAGE ANSCHRIFT



Grundriss

Grundriss EG 2D

Erdgeschoss



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität,
gewisse Abweichungen können vorkommen.



Grundriss

Grundriss EG 3D

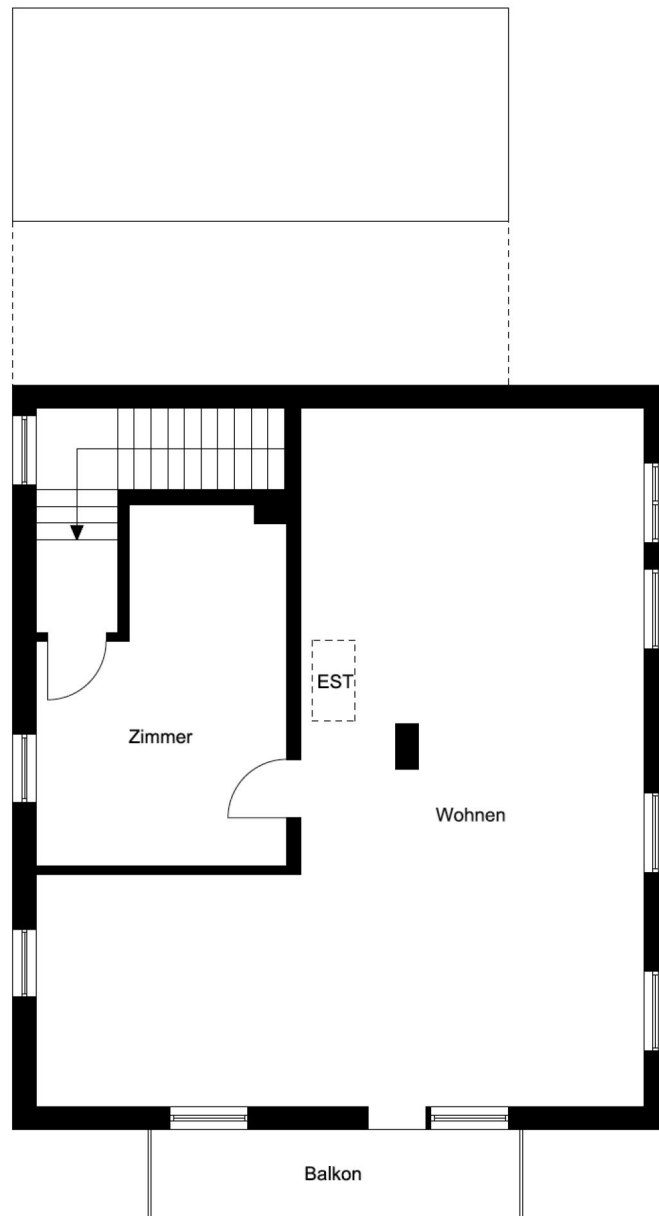
Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss OG 2D

Obergeschoss



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.



Grundriss

Grundriss OG 3D

Obergeschoss

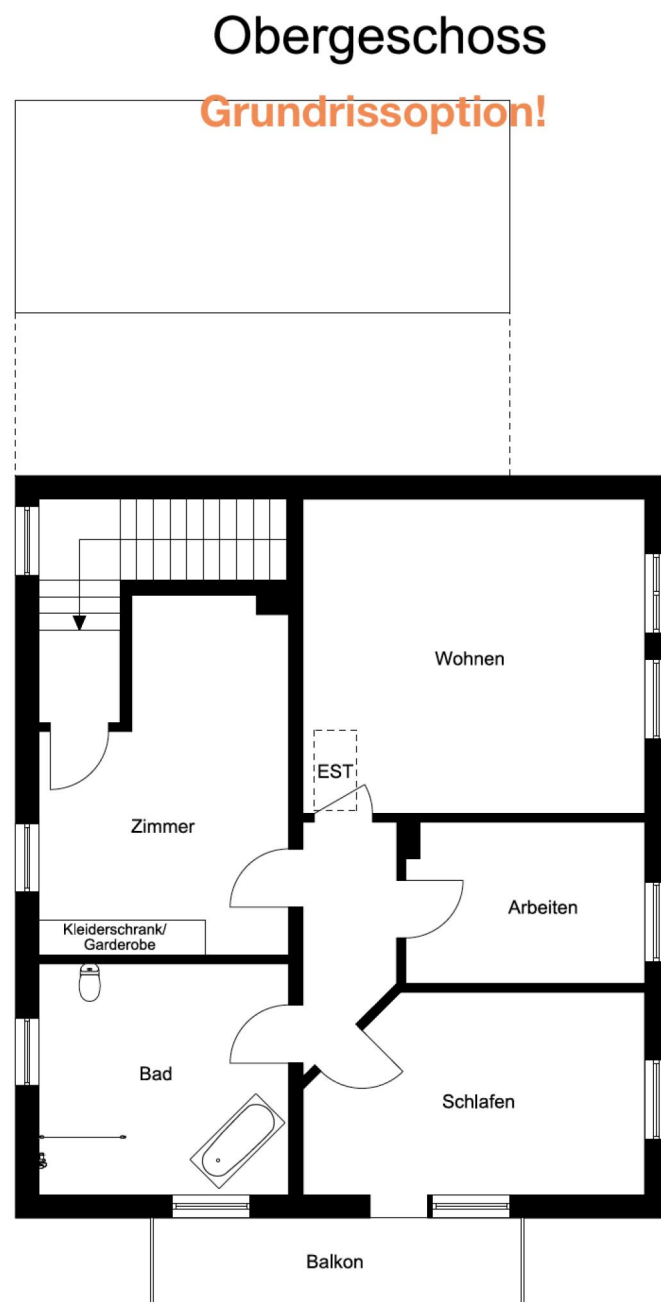


Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.



Grundriss

Grundrissalternative 2D



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.



Grundriss

Grundrissalternative 3D

Obergeschoss Grundrissoption!



Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

