

Kurzexpose

Objekt:	EFHNDJaHam	Courtage:	3,57 % inkl. MwSt.
Objektart:	Einfamilienhaus	Preis:	495.000,00 € VB
Objektlage:	Zentrumsnähe	Bauart:	massiv
Ausstattung:	normal	Zustand:	gepflegt
Wohnfläche:	ca. 100 m ²	Baujahr:	1959
Nutzfläche:	ca. 65 m ²	Zimmer:	5 auf 2 Etagen
Grundfläche:	ca. 343 m ²	Energieeffizienzklasse:	H
		Endenergiebedarf:	534,5 kWh/(m ² a)

Garage

Nebengebäude

2 Stellplätze

Balkon

Beschreibung:

In einer exponierten, ruhigen Wohngegend (Ende einer Sackgasse), unweit der Neuburger Innenstadt (ca. 10 Gehminuten), liegt dieses, dem Alter entsprechend sehr gut erhaltene Einfamilienhaus, das im Jahr 1960 fertiggestellt und bezogen wurde. Die damalige durchdachte Planung ergab eine zweckmäßige Aufteilung, die die Unterbringung von zwei Generationen ermöglicht (seit Erstbezug bis vor ca. 1 Jahr) und deshalb zwei Einbauküchen (6 und 15 Jahre alt) installiert sind. Dagegen ist nur ein Badezimmer vorhanden (im OG lediglich WC), jedoch wäre die Einrichtung eines zweiten Bads möglich. Vor knapp 30 Jahren wurde auf eine Ölzentralheizung umgestellt, die im Keller - zusammen mit den Öltanks (4.000 l) - untergebracht ist. Vor acht Jahren wurden der Brenner erneuert, gleichzeitig wurde dabei der Kamin saniert. Ein weiterer Kamin stünde für Festbrennstofffeuerstellen zur Verfügung. Vor ca. 15 Jahren wurden die Holzfenster durch Kunststoffenster ersetzt und das Dach vollständig erneuert. Eine große Waschküche mit Dusche und 2 ½ Abstellräume vervollständigen die großzügige Nutzfläche des Kellers, dessen Zugang auch von außen möglich ist. Auf dem Grundstück befindet sich ein Nebengebäude. Auf dem Grundstück südlich des Objekts sind zwei Stellplätze angedacht. Ferner besteht die Möglichkeit, im Süden mit Ausgang vom Wohnzimmer/Küche eine Terrasse anzubringen.

