

*** Top gepflegtes Einfamilienhaus mit schönem Garten in ländlicher Idylle ***

94359 Loitzendorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1822333



Wohnfläche ca.: **180 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **425.000 EUR**



*** Top gepflegtes Einfamilienhaus mit schönem Garten in ländlicher Idylle ***

Objekt ID	1822333
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	94359 Loitzendorf Bayern
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	180 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	20 m ²
Grundstück ca.	700 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	2002
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	4
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Laminatboden, Parkettboden, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% Provision berechnet sich aus dem Notariell beurkundeten Verkaufspreis d.h. 3,57% Provision inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	425.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie wünschen sich ausreichend Platz für sich und Ihre Liebsten?
Sie möchten Ihre freien Stunden in Ihrem eigenen Garten mit Ihrer Familie verbringen?
Dann könnte dieses bezaubernde Einfamilienhaus genau das Richtige für Sie sein!

Das 2002 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 700 qm großen Grundstück in der Gemeinde Loitzendorf. Das Haus besticht durch seine wohlig gemütliche Atmosphäre sowie einen geschickten Grundriss. Die Wohnfläche von ca. 180 qm verteilt sich auf das Erd- und Obergeschoß. Zusätzlich befinden sich im Keller zwei helle und freundliche Räume, ein Wc sowie ein Badezimmer, welchen Sie als weiteren Wohnraum mit ca. 50 qm nutzen können.

Das Einfamilienhaus bietet im Erdgeschoß ein offen, modernes und zugleich gemütliches Wohnen. Im großzügig geschnittenen Wohnzimmer befindet sich ein wunderschöner Kachelofen mit Sitzmöglichkeit, welcher für eine wohlige Atmosphäre sorgt. Zudem kann durch den Betrieb des Kachelofens sowohl Wohnzimmer, Esszimmer als auch Küche vollständig beheizt werden. Die offen gehaltene Küche ist mit einer Kücheninsel ausgestattet, wodurch Sie entspannt mit Ihren Liebsten während des Kochens kommunizieren können. Die Speise verfügt über ausreichend Platz für Lebensmittel und Co. Über den Wohnbereich gelangen Sie zu der südlich ausgerichteten Terrasse, die Sie auch an schlechten Wettertagen nutzen können, da diese bedacht ist. Im Erdgeschoß befindet sich zudem ein Tageslicht Bad mit Dusche. Durch den geräumigen und luftigen Treppenaufgang gelangen Sie in das Obergeschoß, welches sich in zwei Kinder-, ein Elternschlafzimmer und ein weiteres Bad aufteilt. Das helle Elternschlafzimmer bietet ausreichend Platz und hat einen eigenen südlich ausgerichteten Balkon. Die beiden schön geschnittenen Kinderzimmer haben ebenso einen eigenen Balkon. Das im Obergeschoß befindliche Badezimmer ist sowohl mit einer Eckbadewanne als auch einer Dusche ausgestattet.

Im Kellergeschoss befinden zusätzlich zu den potentiellen Wohnräumen ein Heiz- und Abstellraum sowie eine Werkstatt, die sowohl über den Keller als auch durch eine Außentür erreichbar ist. Das gesamte Kellergeschoss kann zudem durch eine Außentüre betreten werden.

Im liebevoll angelegten Garten können Sie entspannt Ihre freie Zeit genießen. Auf dem Eckgrundstück befinden sich mehrere klein angelegte Terrassen, so dass Sie zu jeder Tageszeit die Sonne vollends genießen können. Ein kleiner Teich rundet die Idylle in Ihrem eigenem Garten ab und lädt zu entspannten Stunden auf Ihrem eigene Grund und Boden ein.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?
Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

- ** Eckgrundstück mit schöner Aussicht
- ** Gemütliches Wohnen im Landhausstil
- ** Smarter Grundriss inkl. Wohnmöglichkeit im Keller
- ** Lichtdurchflutete Zimmer
- ** Tageslichtbäder mit Dusche und Wanne
- ** Liebevoll angelegter Garten mit Teich
- ** Werkstatt
- ** Zwei Balkone
- ** Großzügiger Flur im Treppenaufgang durch luftige Deckenhöhe
- ** Doppelgarage mit Zugang zur Werkstatt
- ** Photovoltaikanlage mit ca. 7,68 kWp (Einspeisung ca. 70% / Eigenverbrauch ca. 30%)



Sonstiges

Prospekthaftungshinweis:

Dieses Exposé stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient allein Informationszwecken. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden zwar mit größter Sorgfalt überprüft und zusammengestellt, sie können sich aber jederzeit ändern. Weder Immobilien Hofmann noch die übrigen Verantwortlichen sind verpflichtet, den Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben wie z.B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen des Visualisierers. Bei den abgebildeten Grundrissvarianten, Innenraumdarstellungen und Abbildungen der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Immobilie sowie deren Grundriss sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse. Weder Immobilien Hofmann noch die übrigen Verantwortlichen übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Exposés. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleiben unberührt.

Jeder Makler der Firma Immobilien Hofmann GmbH & Co. KG ist ein Kooperationspartner und somit ein selbständiger Immobilienmakler, welcher rechtlich ein eigenständiges Unternehmen darstellt und auf eigene Verantwortung handelt.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	23.04.2023
Gültig bis	24.04.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2002
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	124,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Gemeinde Loitzendorf, welche dem Landkreis Straubing-Bogen zugehörig ist.

Loitzendorf und Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung, gerade das macht den natürlichen Reiz aus, den viele Menschen heutzutage vermissen. Genießen Sie die Ruhe und wandern Sie auf einem der Rundwanderwege durch die idyllische Landschaft. Die Geschäfte des alltäglichen Lebens wie Einkaufsmärkte, Bäckereien sowie Ärzte finden Sie im nahe gelegenen Wiesenfelden oder Viechtach.

Loitzendorf liegt verkehrstechnisch sehr günstig neben der neuen Bundesstraße 20 fast genau zwischen den Kreisstädten Straubing und Cham und ist für Fernreisende über die Autobahn A 3, Ausfahrt Straubing, sehr leicht zu erreichen.

Entfernungen:

- ** Bahnhof Konzell Süd ca. 9 km
- ** Wiesenfelden ca. 14 km
- ** Cham ca. 17 km
- ** Viechtach ca. 22 km
- ** Straubing ca. 25 km
- ** Bad Kötzing ca. 25 km
- ** Deggendorf ca. 50 km
- ** Regensburg ca. 60 km





IMMOBILIEN HOFMANN -
IHR IMMOBILIENSPEZIALIST

Süd Terrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer Richtung Essbereich



Kachelofen



Küche





Küche



Offener Essbereich



Offener Essbereich



Flur - EG



Bad - EG



Treppenhaus Keller





Flur - Keller



Zimmer I - KG



Zimmer II - KG



WC - Keller



Treppenhaus



Flur - OG





Elternschlafzimmer



Süd Ost Balkon II



Kinderzimmer II



Kinderzimmer I



Süd West Balkon I



Bad II - OG





Bad II - OG



Terrasse



Terrasse



Garten



Garten



Garten





Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Teich





Außenansicht Süd West



Außenansicht



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Hintere Hausansicht





Umgebung



Hausansicht



Außenansicht Süd West Balkon



Hausansicht

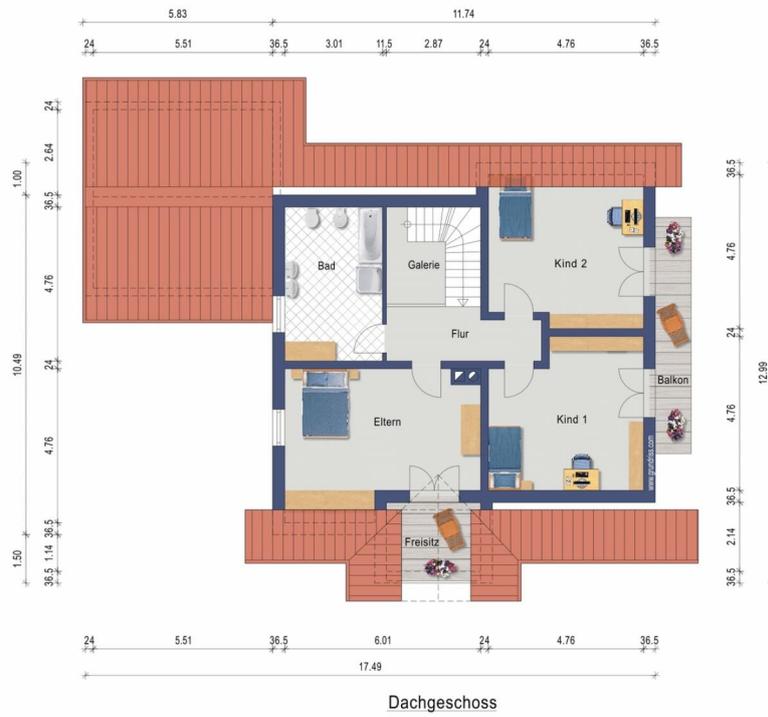


Teich



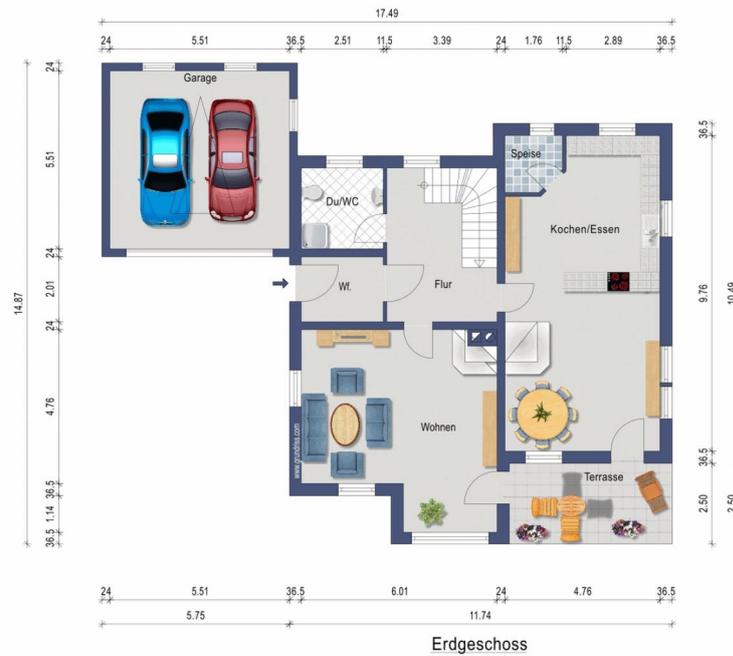
Grundriss

Grundriss OG



Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss KG

