

Viel Potenzial in ruhiger Lage: Großzügiges Reiheneckhaus mit Südgarten



Schubertstraße 5

84539 Ampfing

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 384.000,00 EUR

Scout-ID: 168309946
Objekt-Nr.: 152

Ihr Ansprechpartner:

Willburger & Luft GmbH & Co. KG - Immobilien & Hausverwaltung

Willburger & Luft GmbH & Co. KG

E-Mail: kontakt@wilu-ihv.de

Tel: +49 8636 5900

Fax: +49 8636 5911

Web: <http://www.wilu-ihv.de>

Haustyp:	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.:	297,00 m ²
Nutzfläche ca.:	60,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1982
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	236,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1982
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 15.000,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. 19% MwSt.

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Käuferprovision 3,57 % inkl. 19% MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Viel Potenzial in ruhiger Lage: Großzügiges Reiheneckhaus mit Südgarten



Schubertstraße 5

84539 Ampfing

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	152,00 m²
Kaufpreis:	384.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

OBJEKT

Dieses Reiheneckhaus in ruhiger Wohnlage bietet viel Raum für Ideen und individuelle Gestaltung. Mit ca. 152 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, entsteht hier ein Zuhause, das sowohl großzügig als auch vielseitig ist.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1982 und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – ideal für alle, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und den Charakter eines Hauses nach ihren Wünschen formen möchten.

Herzstück des Erdgeschosses ist der über 36 m² große Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und dem sonnigen, nach Süden ausgerichteten Garten. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen – ob mit Familie, Freunden oder einfach für sich selbst.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad. Ein besonderes Detail: Vom Schlafzimmer 2 und 3 aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Südbalkon. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum – ideal als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Rückzugsort – ergänzt durch ein kleines separates Bad.

Im Kellergeschoss stehen neben klassischen Nutzflächen auch mehrere Räume zur Verfügung. In diesem Bereich gab es in der Vergangenheit einen Wasserschaden, der fachlich begutachtet wurde. Eine gutachterliche Stellungnahme sowie konkrete Sanierungsempfehlungen liegen vor und werden selbstverständlich transparent zur Verfügung gestellt. Dies schafft eine solide Grundlage für eine fundierte Entscheidung und zukünftige Planung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene Einzelgarage im direkt angrenzenden Garagenhof. Hier befinden sich zudem noch einige öffentliche Parkplätze für Besucher.

KAUFPREIS

Der Kaufpreis beträgt insgesamt 399.000€. Dieser setzt sich aus 384.000€ für das Haus + 15.000€ für die Garage zusammen.

Ausstattung:

ALLGEMEIN

Ca. 152 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
Baujahr 1982, renovierungsbedürftig
Gas-Zentralheizung (Baujahr 2003)

ERDGESCHOSS

Gäste-WC
Praktische Abstellnische
Separate Küche
Großzügiger Wohn-/Essbereich (über 36 m²)

Großzügiger Wohn-/Essbereich (über 36 m²)
Überdachte Terrasse mit Südausrichtung
Eigener Garten

OBERGECHOSS:

Drei Schlafzimmer (ca. 13 m² bis 24 m²)
Zugang zum überdachten Südbalkon aus einem Zimmer
Badezimmer mit ca. 8 m²

DACHGESCHOSS

Ca. 25 m² Wohnfläche
Abstellkammer
Kleines Bad mit WC und Waschbecken

KELLERGECHOSS

Waschküche
Technikraum mit Gastherme und Warmwasserpufferspeicher (Baujahr 2003)
Drei weitere Kellerräume
Hinweis: Vorschäden durch Feuchtigkeit wurden fachlich bewertet; Unterlagen und Sanierungsvorschläge liegen vor

GARAGE

Eigene Einzelgarage im angrenzenden Garagenhof

Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage, die besonders bei Familien beliebt ist. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und wenig Verkehr, wodurch ein angenehmes und entspanntes Wohngefühl entsteht.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Dinge des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und die regionale Infrastruktur.

Hier verbinden sich ruhiges Wohnen und alltagstaugliche Wege auf angenehme Weise.

Sonstiges:

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Ihre Rückfragen gerne zur Verfügung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Willburger & Luft GmbH & Co. KG, trotz größter Sorgfalt keinerlei Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen geben kann. Diese wurden auf Basis der von den Eigentümern bereitgestellten Unterlagen erstellt.

Viel Potenzial in ruhiger Lage: Großzügiges Reiheneckhaus mit Südgarten



Schubertstraße 5
84539 Ampfing

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 384.000,00 EUR



Südgarten



Hausansicht NORD



Eingangsbereich



Gäste-WC

Viel Potenzial in ruhiger Lage: Großzügiges Reiheneckhaus mit Südgarten



Schubertstraße 5
84539 Ampfing

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 384.000,00 EUR



Küche



Essbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Viel Potenzial in ruhiger Lage: Großzügiges Reiheneckhaus mit Südgarten

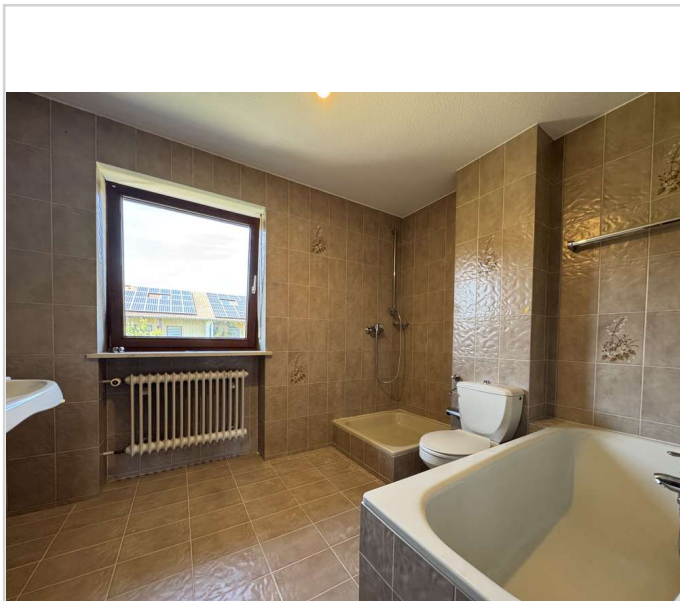


Schubertstraße 5
84539 Ampfing

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 384.000,00 EUR



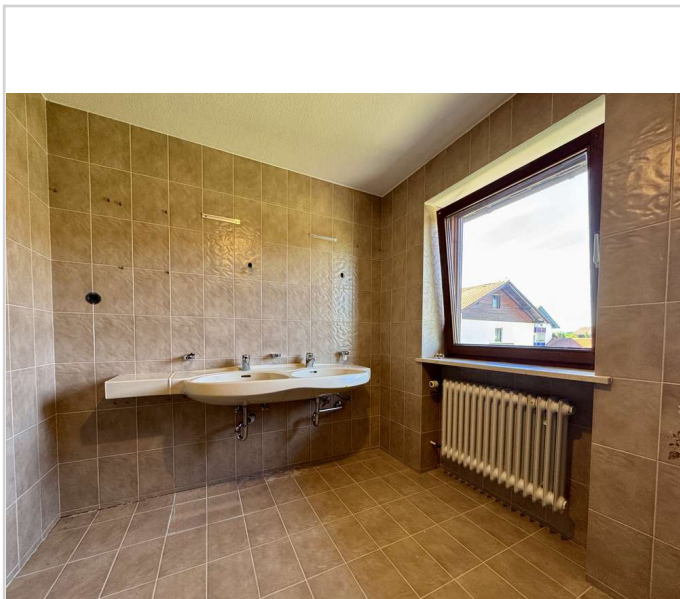
Flur OG



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

Viel Potenzial in ruhiger Lage: Großzügiges Reiheneckhaus mit Südgarten



Schubertstraße 5
84539 Ampfing

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 384.000,00 EUR



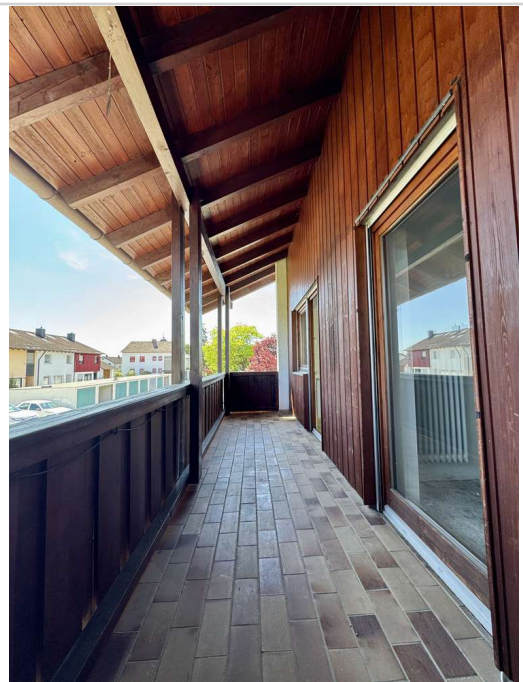
Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Balkon

Viel Potenzial in ruhiger Lage: Großzügiges Reiheneckhaus mit Südgarten

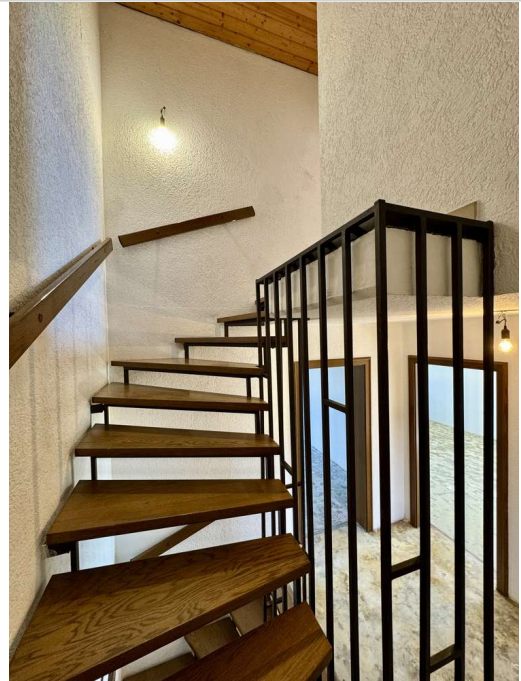


Schubertstraße 5
84539 Ampfing

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 384.000,00 EUR



Balkon



Treppe OG zu DG



Dachstudio



Dachstudio

Viel Potenzial in ruhiger Lage: Großzügiges Reiheneckhaus mit Südgarten

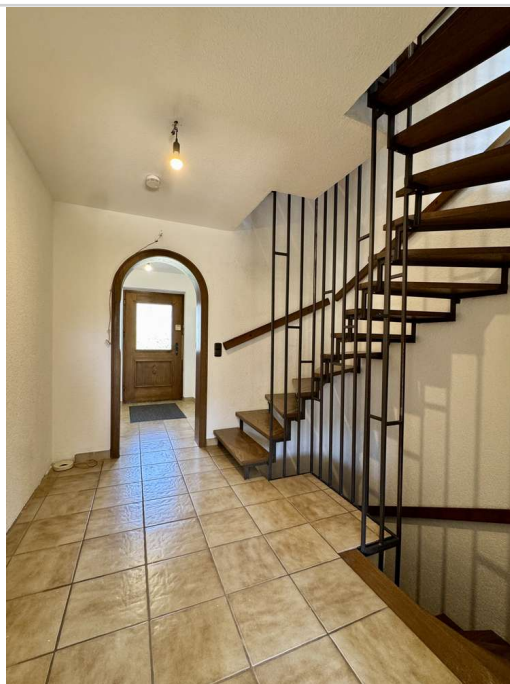


Schubertstraße 5
84539 Ampfing

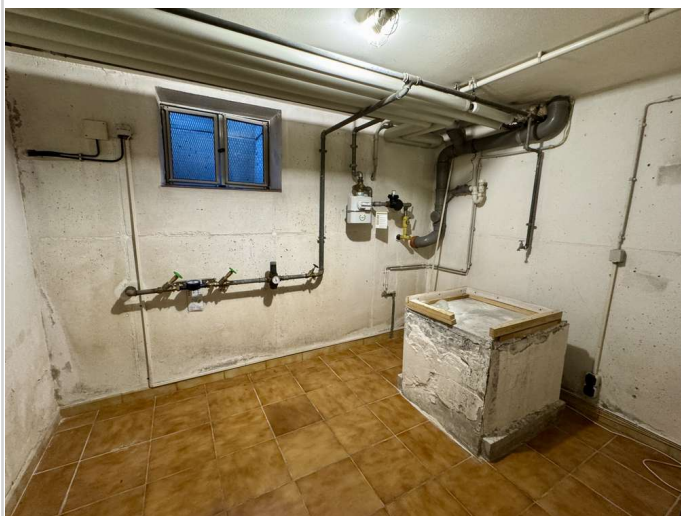
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 384.000,00 EUR



Dachstudio



Flur EG



Waschküche



Haustechnik

Viel Potenzial in ruhiger Lage: Großzügiges Reiheneckhaus mit Südgarten



Schubertstraße 5
84539 Ampfing

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 384.000,00 EUR



Keller



Keller



Keller



Keller

Viel Potenzial in ruhiger Lage: Großzügiges Reiheneckhaus mit Südgarten

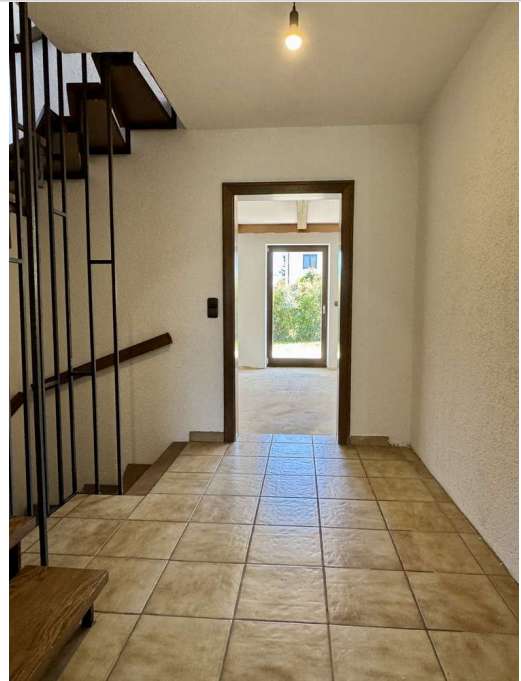


Schubertstraße 5
84539 Ampfing

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 384.000,00 EUR



Keller



Flur EG



Wohnzimmer



Terrasse

Viel Potenzial in ruhiger Lage: Großzügiges Reiheneckhaus mit Südgarten



Schubertstraße 5
84539 Ampfing

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 384.000,00 EUR



Südterrasse



Hausansicht SÜD



Südgarten

Viel Potenzial in ruhiger Lage: Großzügiges Reiheneckhaus mit Südgarten



Schubertstraße 5
84539 Ampfing

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 152,00 m²
Kaufpreis: 384.000,00 EUR

