



## Modernes Einfamilienhaus mit Weitblick

<sup>100</sup><sub>10</sub><sup>04 117383625#PSAcTk</sup>

Objektnummer

 2002

Baujahr

 185 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 576 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

## Die Immobilie

In hervorragender Kelheimer Lage befindet Sie das moderne Einfamilienhaus. Das erhöht gelegene, ca. 576 qm große Grundstück bietet einen traumhaften Weitblick. Massiv erbaut, verfügt das angebotene Objekt über eine stattliche Wohnfläche von 185 qm und lässt mit insgesamt 5 Zimmer sowie offener Küche inkl. hochwertiger Einbauküche, 2 Bädern, einem Gäste-WC und weiteren Nutzräumen. Durch die offene Bauweise im lichtdurchfluteten Erdgeschossbereich entsteht auf Anhieb eine angenehmes Wohngefühl. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume, eine Ankleide und ein modernes Bad. Hier können sie auch einen tollen Blick über den Dächern von Kelheim genießen. Abgerundet wird dieses wunderschöne Einfamilienhaus von der ca.35 qm großen Doppelgarage und einer schönen Terrasse.

## Flächen

Wohnfläche	<b>185 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>576 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>79 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>5</b>
Schlafzimmer	<b>4</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>2002</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Letzte Modernisierung	<b>2015</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Absprache</b>
----------------------------	-----------------------

## Ausstattung

- Einfamilienhaus
- Baujahr 2002 (2015 modernisiert)
- 5 Zimmer
- Grundstücksfläche 576 qm
- Wohnfläche 185 qm
- Nutzfläche 79 qm
- Massivbauweise
- Parkettböden Eiche mit Jura Marmor im EG
- hochwertige Einbauküche Bj. 2015
- Dielenboden Eiche mit Jura Marmor im 1.OG
- Laminatboden im Schlafzimmer
- ein Einbauschränk in der Ankleide
- Wäscheabwurf
- elektrische Rolläden im Wohnzimmer (EG)
- Elektrisches Gartentor
- Regenwasserzisterne für Garten & Toiletten
- PV-Anlage
- Holzofen wasserführend
- Gasheizug mit Fußbodenheizung
- Doppelgarage mit elektrischen Garagentor
- Doppelcarport
- Terrasse mit Markise
- Aussendämmung

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>
Befeuernng	<b>Gas</b>

## Lage & Infrastruktur

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer guten und ruhigen Lage in Kelheim. Die wundervolle Kelheimer Altstadt ist nur 4 km entfernt. Schulen, Kindergärten, Ärzten und Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte sind in wenigen Kilometer erreichbar.

## Preise

Kaufpreis	<b>570.000 €</b>
Käuferprovision	<b>Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% Mwst. vom verbrieften Kaufpreis</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>104,40 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>D</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>2002</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>1970-01-01</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>vor 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen







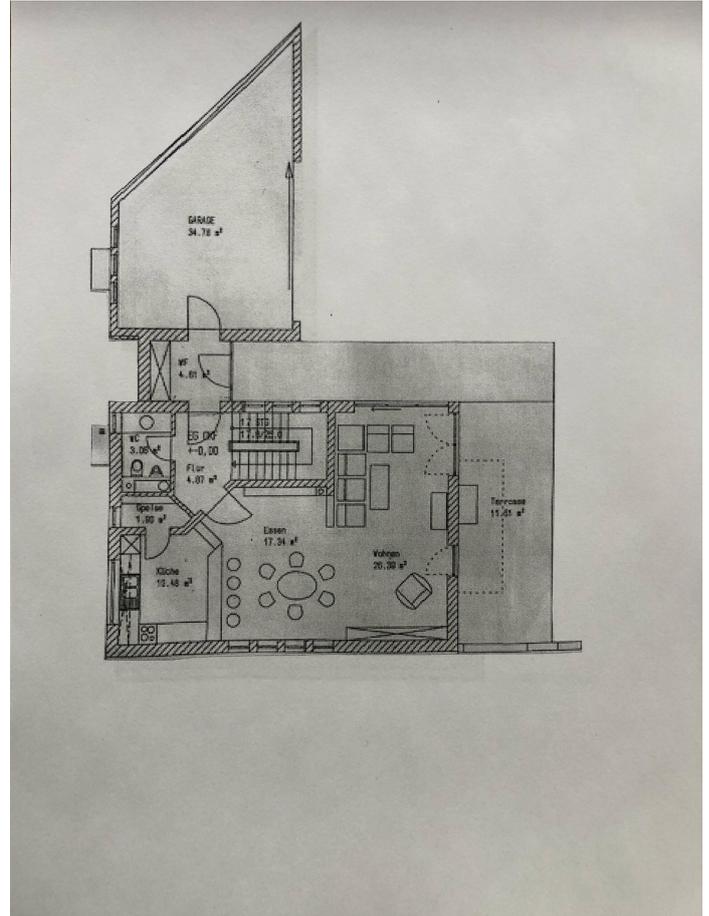


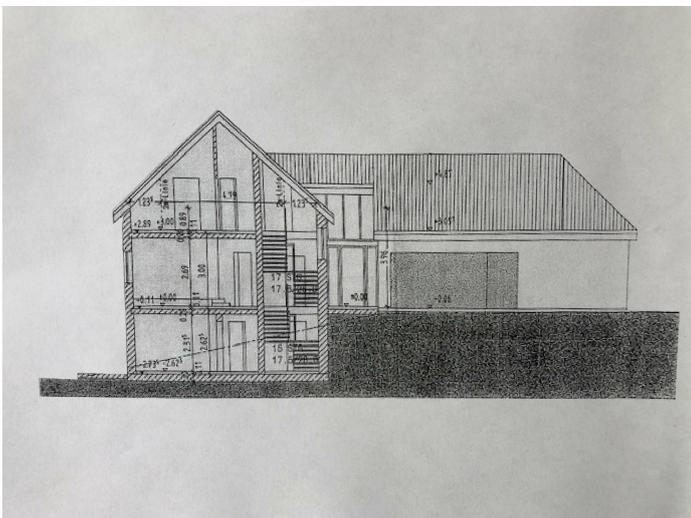
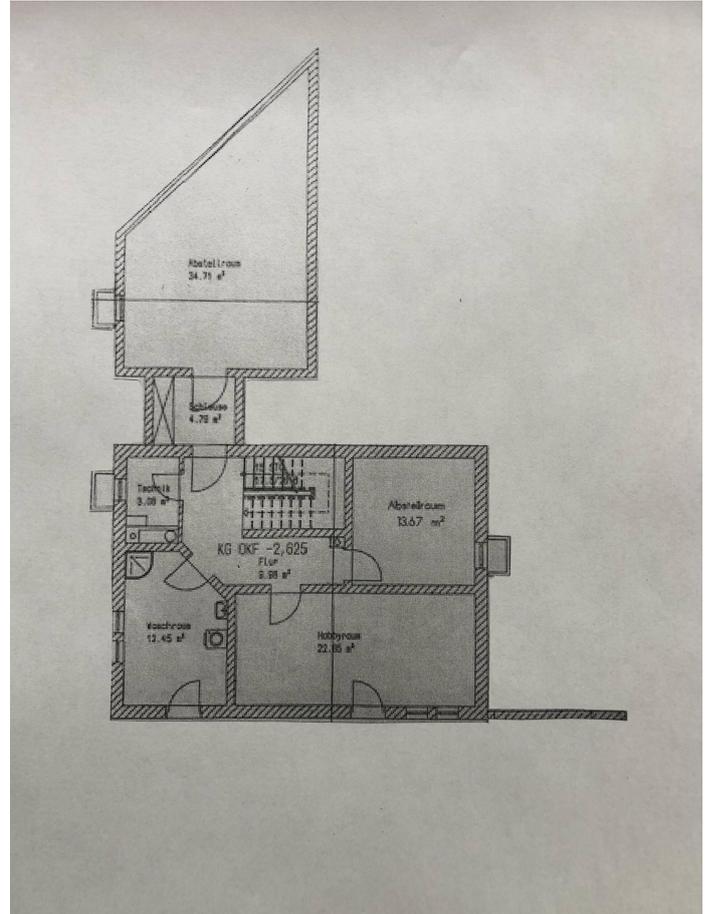
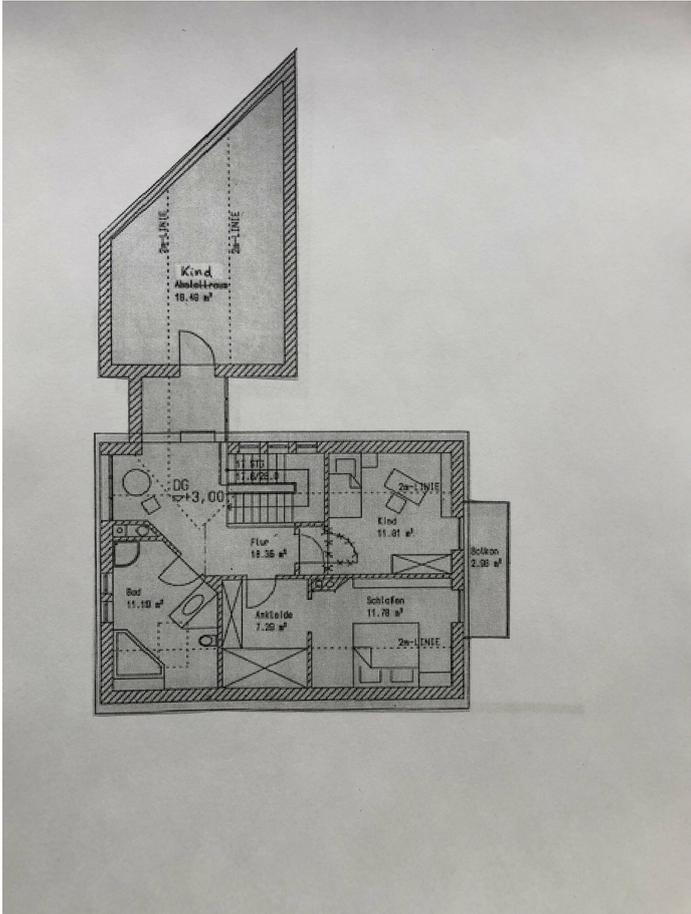












## Kontakt

Peter Dippold

The logo for Immobilien24plus, featuring a gold crown icon above the text "Immobilien24plus" in white, all set against a dark blue rectangular background.

Immobilien24plus

Immobilien Peter Dippold

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

E-Mail **[info@immobilien24plus.de](mailto:info@immobilien24plus.de)**