



## Wundervolles Generationenhaus sucht neuen Eigentümer

<sup>100</sup>/<sub>10</sub> 69102117#PSAcTk

Objektnummer

 300 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 328 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 8

Zimmer

## Die Immobilie

Das wundervolle Generationenhaus besteht aus (EG./1.OG./2.OG.) und wurde um die letzte Jahrhundertwende erbaut und zwischen den Jahre 1996 bis 2012 saniert und verfügt nun über 3 Wohnungen. Im Erdgeschoß befindet sich eine große Wohnküche mit moderner Einbauküche und Kaminofen, ein großer Wohnraum mit angeschlossenen Partykeller und einen Abstellraum. Durch einen großen Treppenaufgang gelangen Sie in das 1.Obergeschoß wo sich 3 Zimmer und ein Bad befindet. Das moderne Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und WC lässt keine Wünsche offen. Die ebenfalls im 1.OG befindliche Einliegerwohnung verfügt über 2 Zimmer, Küche und Bad mit WC. Das 2.OG wurde 2003 komplett ausgebaut. Die Wohnung hat 2 Zimmer, Küche und Bad/WC, sowie 2 Abstellräume. Den Sommer kann man auf der angrenzenden wundervollen Dachterrasse genießen und gibt der Wohnung den gewünschten Flair. Zum Haus gehört eine Garage und ein Vorgarten. Das Gebäude ist unterkellert und hat 2 Kellerräume. Die Heizung ist in einen Anbau untergebracht.

## Flächen

Wohnfläche	<b>300 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>328 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>485 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>8</b>
Badezimmer	<b>3</b>
Etagen	<b>3</b>
Einliegerwohnung	<b>ja</b>
Stellplätze	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>

## Zustand & Erschließung

Letzte Modernisierung	<b>2012</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

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

## Ausstattung

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

EG: Küche mit Kamin, Wohnraum mit angrenzenden wundervollen Partyraum und einen Abstellraum.

1.OG: 3 Zimmer, 1 großes Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und WC.

Einliegerwohnung: 2 Zimmer, Küche und Bad/WC.

2.OG: 2 Zimmer, Küche und Bad, 2 Abstellräume, großzügige Dachterrasse.

Das Erdgeschoß, das 1.Obergeschoß und das 2.Obergeschoß ist neu saniert: neue Fenster – neue Eingangstüre – Elektroinstallation zu 95% neu - neues Bad im EG/2.OG. – neue Einbauküche im EG/2.OG – Dachsanierung erfolgte 1996 (30 Jahre Garantie) – die Abdichtung Dachterrasse erfolgte 2012, jedoch fehlt der Bodenbelag, die Fassade wurde 2012 neu teilverputzt.

Es wurden hochwertige Materialien verwendet.

Der im Kellergewölbe geschaffene Partyraum lässt keine Wünsche offen und verspricht lange gemütliche Abende.

Heizungsart

**Zentralheizung**

✓ Einliegerwohnung

## Lage & Infrastruktur

Das Generationenhaus befindet im Herzen von Kapfelberg. Der kleine Ort nahe der Donau ist ca. 5 km von Bad Abbach und ca. 10 km von der Kreisstadt Kelheim entfernt.

## Preise

Kaufpreis

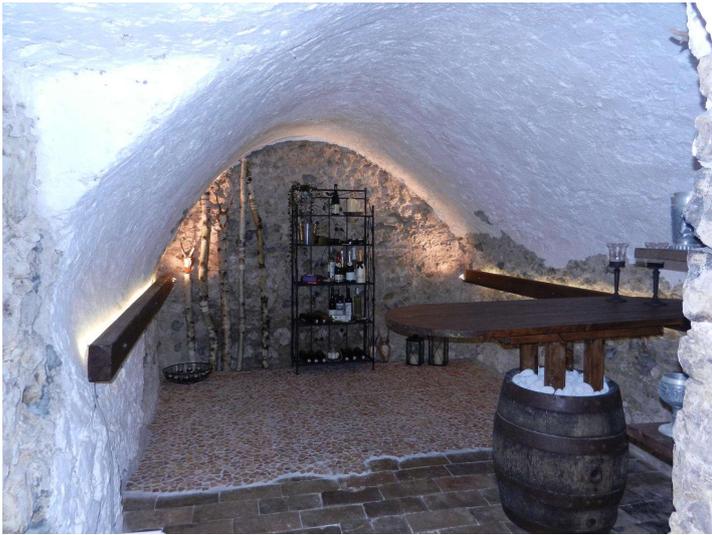
**210.000 €**

Käuferprovision

**Käuferprovision 3,57 % (inkl. 19% Mwst.)**

## 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)**