



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

«Barbing - Nähe Regensburg» Ruhig gelegenes 3-Parteien-Wohnhaus mit 3 Garagen, 2 Stellplätzen, Garten, PV-Anlage u.v.m.



Eckdaten

| | |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 278 m ² |
| Grundstücksfläche | 1.047 m ² |
| Zimmer | 11 |

Objektbeschreibung

Diese in massiver Ziegelbauweise erstellte Immobilie befindet sich ca. 20 Kilometer östlich von Regensburg in einem Ortsteil des Gemeindebereiches Barbing.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1980 auf einem ca. 1049 m² großem, nach Süden ausgerichteten Grundstück als Zweifamilienhaus errichtet; seit dem Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 2010 weist die Immobilie neben den zwei 4-Zimmer-Wohnungen mit je ca. 104 m² Wohnfläche seither auch eine 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche auf. Das Objekt ist voll unterkellert.

Wir betreten die Immobilie von der Ostseite her. Die Erdgeschosswohnung weist folgende Räumlichkeiten auf, nämlich eine geräumige Küche, ein ca. 22 m² großes Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse, ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein geräumiges Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine kleine Speise. Die ca. 104 m² große Erdgeschosswohnung wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt.

Die Wohnung im Obergeschoss gleicht vom Grundriss her der Erdgeschosswohnung in fast identischer Form. Als



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

besonderes Highlight ist hier der im Jahr 2013 im Wohnzimmer errichtete Kachelofen mit Sitzbank zu erwähnen; auch hier besteht vom Wohnzimmer aus ein Zugang auf den nach Süden ausgerichteten Balkon. Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit nicht vermietet und steht leer.

Das im Jahr 2010 ausgebaute Dachgeschoss mit seinen 3 Gauben weist eine attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung auf. Die Wohnfläche beträgt ca. 70 m². Ein eigener kleiner Balkon ist verfügbar. Die Wohnung ist seit Januar 2020 an eine Einzelperson vermietet.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Neben 2 Hobbyräumen, einem Badezimmer, einen Abstellraum sowie einen Waschraum sind hier auch weiterhin der Heizraum und der Tankraum untergebracht. Ein Zugang in den Garten ist vom Untergeschoss aus möglich.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Fliesen und Laminat. Beheizt wird die Immobilie mit einer Öl-Zentralheizung; im Obergeschoss dient weiterhin zudem der Kachelofen als Wärmespender. Eine auf dem Dach des Hauses im Jahr 2013 installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 13.250 kWp ist weiterer Bestandteil und im Kaufpreis mit enthalten. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie gerne.

Das Objekt verfügt über insgesamt drei Einzelgaragen, weiterhin sind zwei überdachte Stellplätze verfügbar. Die auf dem Grundstück angeordneten Nebengebäude bieten weitere Räumlichkeiten (z.B. Werkstatt, Lagerräume etc.).

Der Garten ist auf der Süd-, West- und Nordseite angeordnet.

Eine gute Gelegenheit zur Kapitalanlage oder/und zum Selbstbezug.

Weitere Informationen zur Immobilie:

- 2-fach-verglaste Holzfenster mit Rollläden (Erdgeschoss und Obergeschoss)
- Holztüren (Eiche)
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster (Dachgeschoss)
- teilweise überdachte Balkone
- die drei Einbauküchen sind im Kaufpreis mit enthalten
- die PV-Anlage besteht aus 50 Modulen a' 1,62 m² = 81 m²

Lage

Weitere Informationen zur Lage und Infrastruktur: Friesheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Barbing und liegt ca. 20 km östlich der Stadt Regensburg. Friesheim zählt derzeit ca. 700 Einwohner. Der Ort selbst verfügt über zwei Hofläden und eine Metzgerei. Barbing bzw. die umliegenden Gemeinden (z.B. Neutraubling (9km) oder Sarching (3km)) bieten neben diversen Einkaufsmöglichkeiten auch Arztpraxen, Apotheken, Restaurants, Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Neutraubling und Regensburg, sowie Universität und Fachhochschule in Regensburg. Durch die in wenigen Autominuten erreichbare A3 sowie die Nähe zu den St. 2660, St. 2145 und zur Kreisstraße R23 bietet Barbing eine ideale Verkehrsanbindung z.B. nach Regensburg, Ingolstadt, Deggendorf, Nürnberg und München. Das Regensburger Land bietet eine große Auswahl an Freizeitmöglichkeiten, z.B. Baderlebnisse am nahe gelegenen "Sarchinger Weiher", Radeln auf dem Donau-, Regental-, oder Fünf-Flüsse-Radweg oder das Wandern am Jurasteig.

Sonstiges

Wir handeln im Alleinauftrag.



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten

| | |
|----------------|-----------------------------|
| Käufercourtage | 3,48%, Courtage inkl. MwSt. |
|----------------|-----------------------------|

Angaben zur Immobilie

| | |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 278 m ² |
| Grundstücksfläche | 1.047 m ² |
| Zimmer | 11 |
| Baujahr | 1980 |
| Verkaufsstatus | verkauft |

Energieausweis

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Gültig bis | 12.12.2030 |
| Endenergiebedarf | 199,3 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1975 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 13.12.2020 |
| Energieeffizienzklasse | F |
| Primärenergieträger | Heizöl EL |



ANDREA KLEIN

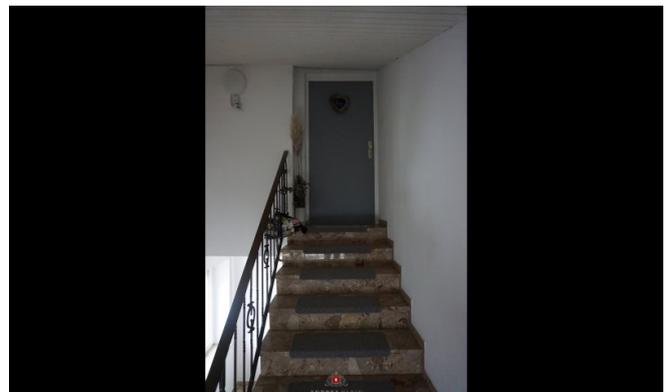
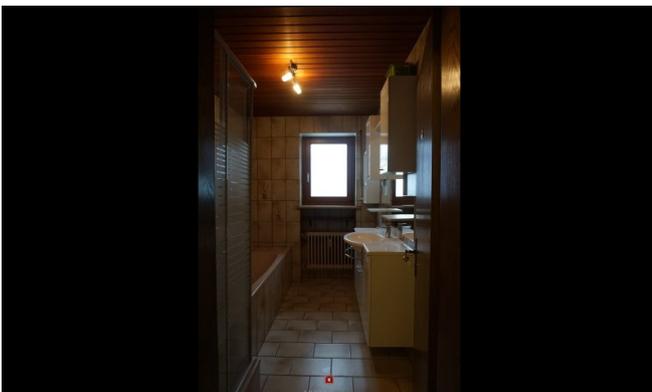
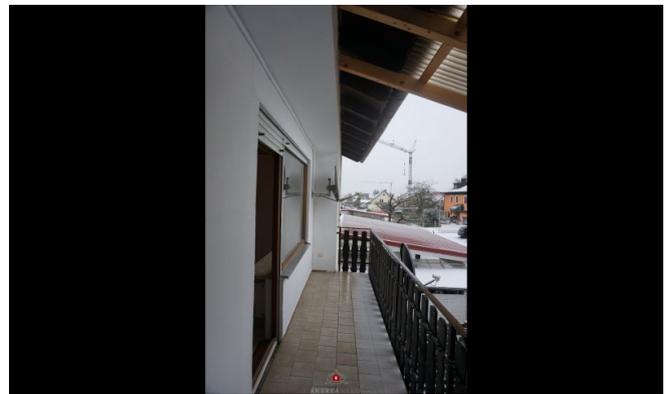
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

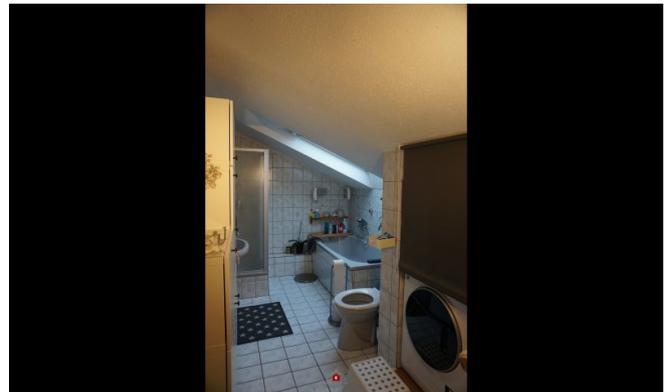
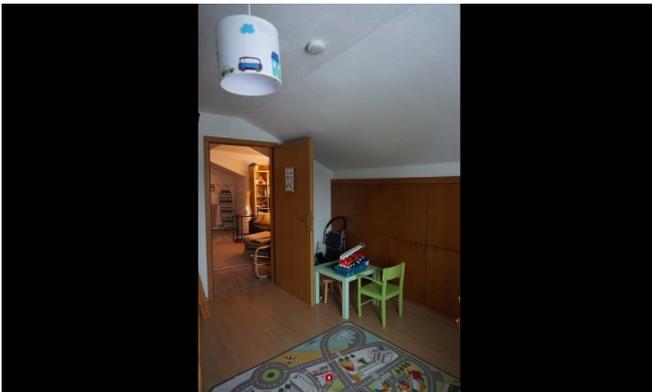
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München



Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien
Ludwigpalais — Ludwigstraße 8
80539 München

Mobil +49 1516 4738888
Zentrale +49 89 206021182
Fax +49 89 206021610
E-Mail info@andrea-klein-immobilien.de