

Exposé

Einfamilienhaus in Oberschneiding

Ihre Chance ! Wohnhaus in Oberschneiding bei Straubing



Objekt-Nr. OM-328148

Einfamilienhaus

Verkauf: **365.000 €**

Ansprechpartner:
Rupert Hafner
Mobil: 0171 7475848

94363 Oberschneiding
Bayern
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	430,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	177,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Das im Jahre 1998 in Holzständerbauweise erbaute Wohnhaus befindet sich in idyllischer Lage am Ortsrand, mit

unbebautem Blick über die Weiten des Gäubodens bis hin zum Bayerischen Wald. Das Haus ist in einem guten

Zustand und könnte umgehend bezogen werden.

Dieses Objekt besticht durch seinen zeitlosen, außergewöhnlichen Baustil und bietet viel Potential für die

individuelle Gestaltung. Durch die sehr gut durchdachte Raumaufteilung, könnte in diesem Haus Wohnen und

Arbeiten sehr gut kombiniert werden.

Zudem überzeugt das Haus durch eine sehr helle Wohnatmosphäre, bedingt durch viele große bzw. bodentiefe

Fenster. Gekrönt wird diese Atmosphäre von einem großen, lichtdurchfluteten Wohnstudio mit angrenzendem

Zimmer inkl. Bad und Ankleide im Dachgeschoss.

Das Grundstück ist insgesamt 430m² groß und verfügt über insgesamt 5 Stellplätze. Zusätzlich verfügt das

Wohnobjekt über eine sehr schöne, nicht einsehbare Terrasse und einen sonnigen Garten.

Nutzungsrecht eines Gewerbebetriebs ist vorhanden

Ausstattung

Ausstattung

Beheizt wird die Immobilie mit Hilfe einer sparsamen Wasser/Wasser- Wärmepumpe und wurde deswegen mit der

Energieeffizienzklasse A ausgezeichnet.

Das komplette Haus verfügt über eine Fußbodenheizung, welche durch die Fliesen im Erdgeschoss optimal zur

Geltung kommt. Das Zimmer mit Ankleide im Dachgeschoss wurde mit Teppichboden ausgestattet. Dieser kann

aber jederzeit entfernt werden.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, 2 Waschbecken, ein WC und einen

Waschmaschinenanschluss.

Bei den Fenstern handelt es sich um Holz-Isolierglasfenster. Zudem ist eine Einbauküche vorhanden.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

Lage

Lage/ Anbindung

Das Wohnhaus wurde in idyllischer Ortsrandlage von Oberschneiding (südlicher Landkreis Straubing/ Bogen)

erbaut. Der Ort bietet neben Einkaufsmöglichkeiten zum täglichen Bedarf, auch einen Allgemeinarzt, einen

Zahnarzt, Physiotherapeuten, Banken und ein Restaurant. Das Dorf verfügt zudem über eine neu gebaute

Kindertagesstätte und eine Grundschule. Weiterhin gibt es ein Freibad, einen Beachvolleyplatz, Tennisplatz und

viele andere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Kreisstadt Straubing ist in ca. 10 Autominuten zu erreichen. Die BAB 3 (Passau-Nürnberg) erreicht man in ca.

10 Autominuten und die BAB 92 (Deggendorf- München) ist in ca. 20 Minuten zu erreichen. Die Kreisstadt

Dingolfing ist in ca. 20 Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Somit bietet Oberschneiding die besten Voraussetzungen

für Pendler.

Neben der guten Verkehrsanbindung zu den Autobahnen, verfügt Oberschneiding über gute Busverbindungen

nach Straubing und Landau an der Isar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	31,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Nordseite

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gang

Exposé - Galerie



Gang mit Gartenansicht



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer

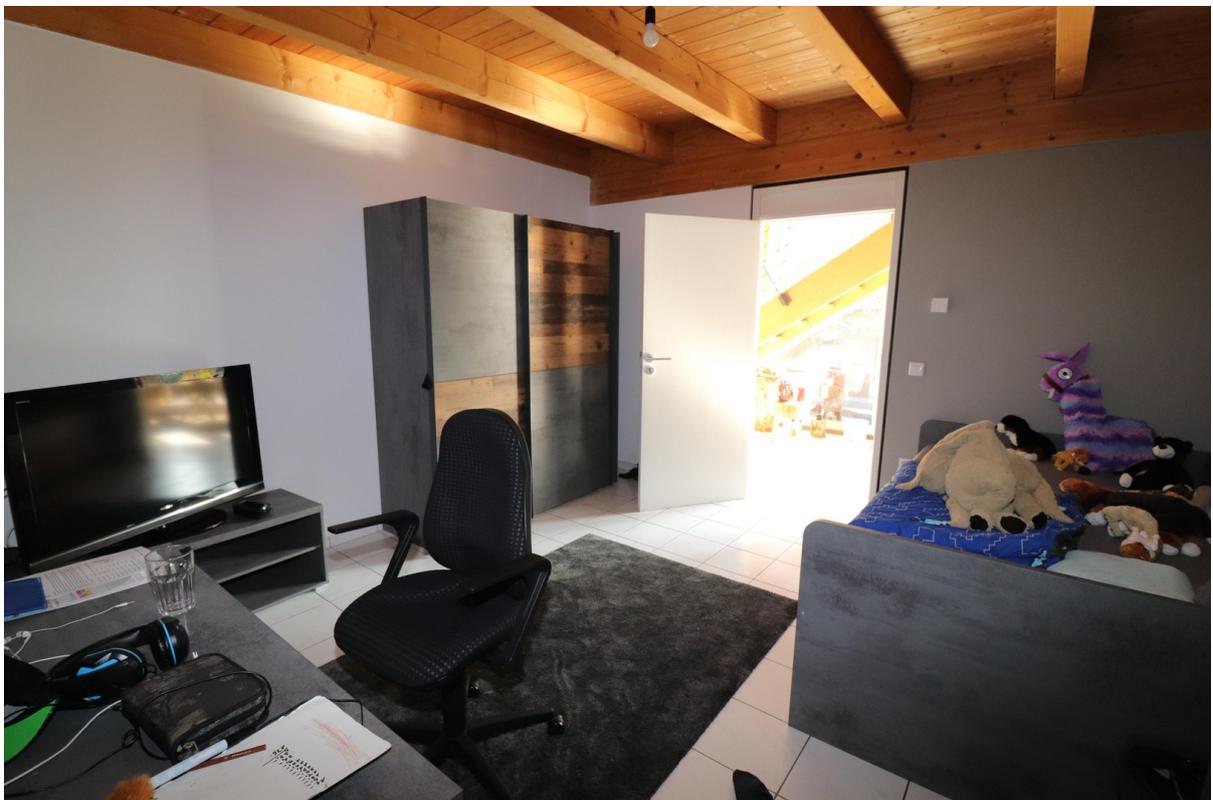


Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Büro oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Eltern Schlafzimmer



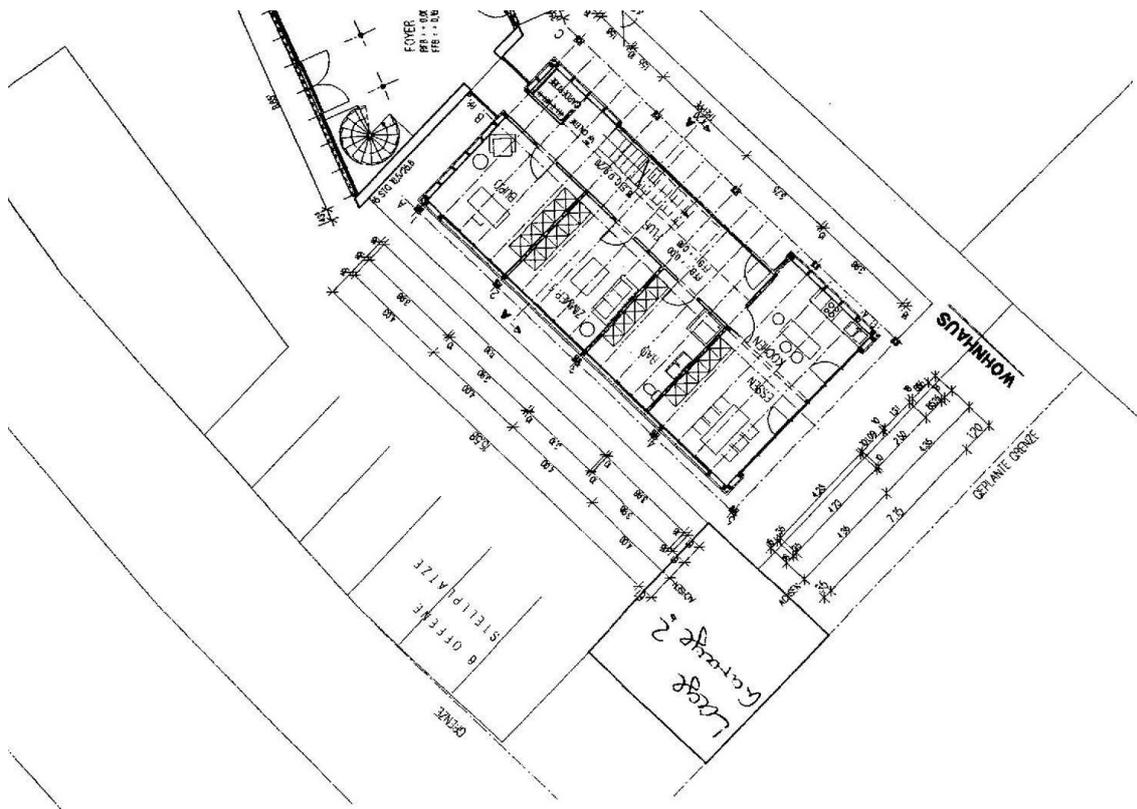
Bad

Exposé - Galerie

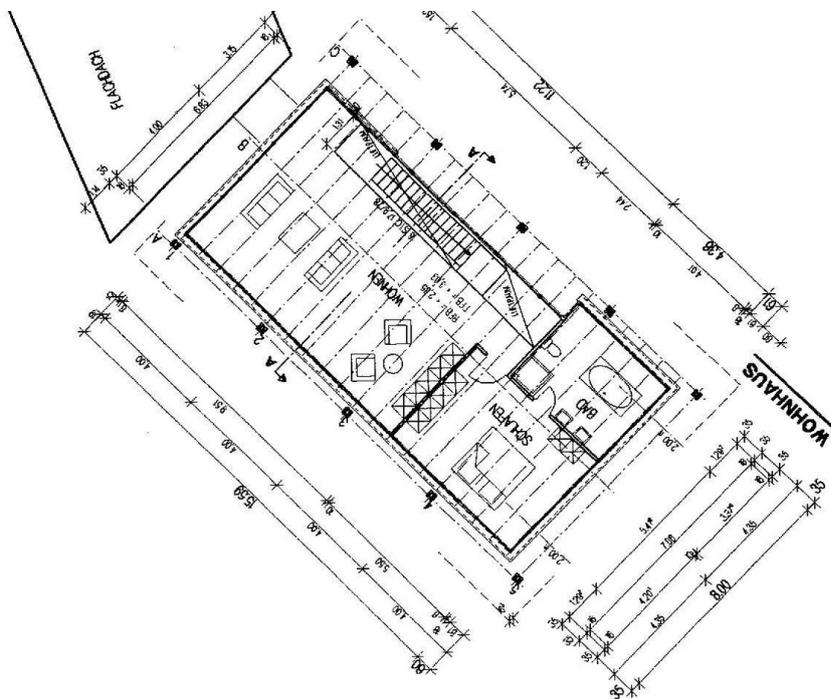


Sonnengarten - Südseite

Exposé - Grundrisse

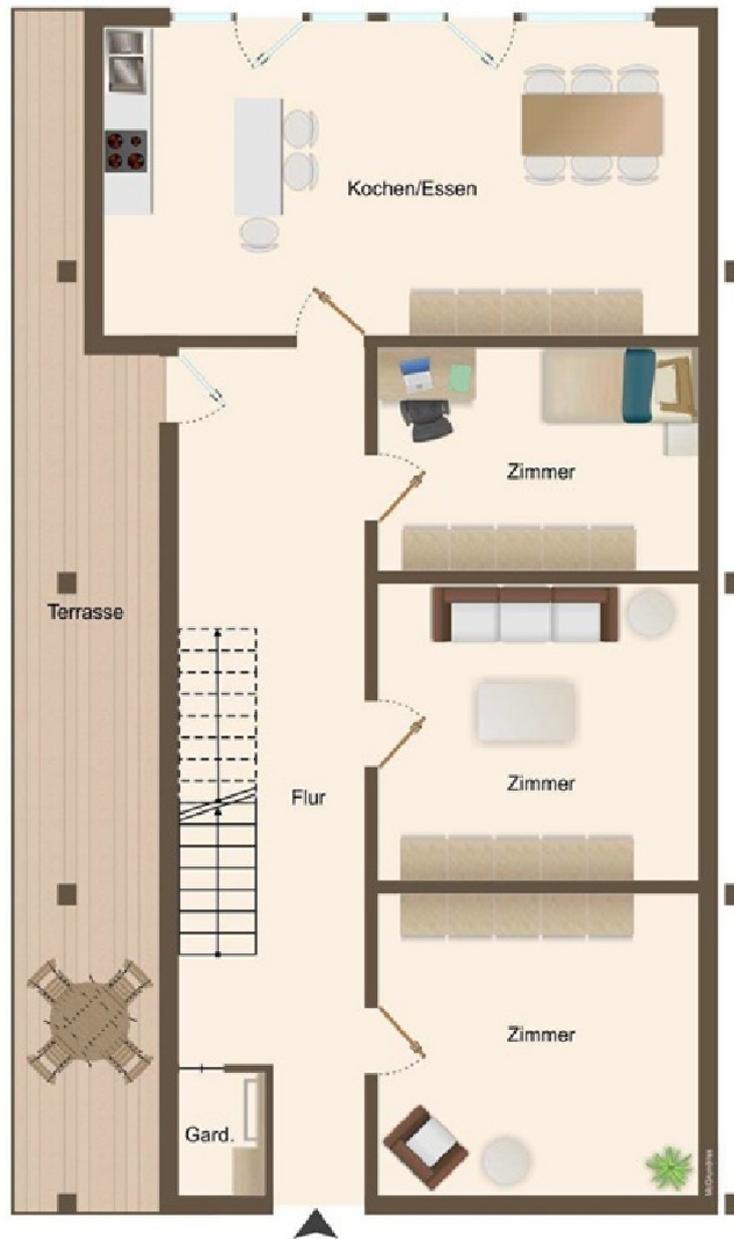


Erdgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

