Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig

BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice
Kooperationspartner der
VR-Bank Ostbayern-Mitte eG
www.vr-obm.de

Großzügiges Zweifamilienhaus mit herrlichem Ausblick in Mitterfels



SiWiEh20260201

94360 Mitterfels
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
PLZ	94360
Ort	Mitterfels
Wohnfläche	ca. 244 m^2
Nutzfläche	ca. 77,35 m^2
Anzahl Zimmer	7
Grundstücksgröße	ca. 1.035 m^2
Raumhöhe	2,76 m
Kaufpreis	395.000,00 €
Provision	3,57% inkl. 19% MwSt.
Stellplatzanzahl	4
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1975
Zustand	gepflegt
Energieausweis	EAW B, Bj. 1975, 155,80 EVK, Öl, gültig bis 14.02.2036, EEK E
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	zwei Einzelgaragen, Stellplätze im Freien
Etagenzahl	3
Küche	Einbauküche
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süden
Kabel Sat TV	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Kamin	Ja

Ansprechpartner

Herr Simon Wiesmüller

Selbständiger Makler

Schulstraße 16
94354 Haselbach

Mobil: 0151 29 150 400
E-Mail: s.wiesmueller@immobilien-straubing.de
Homepage: www.bavarian-property.de

Beschreibung

Das hier angebotene Zweifamilienhaus wurde 1974/1975 in Massivbauweise errichtet.
Das Objekt überzeugt vor allem durch die durchdachte Aufteilung, das große Grundstück und die Aussicht über den Gäuboden bis in die Alpen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 4-Zimmer Wohnung, zu der ein Kellerraum und eine Garage gehört.
Im Untergeschoss (welches Durch die Hanglage ebenfalls sehr hell gestaltet wurde) befindet sich eine große 3-Zimmer Wohnung. Diese verfügt ebenfalls über eine Garage und einen Kellerraum, sowie zusätzlich über den Heizraum.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird von den Mietern als Lagerraum genutzt.

Die Heizung des Hauses wurde 2004 erneuert. Fenster und Bodenbeläge sind teilweise erneuert worden.

Lage

Der Markt Mitterfels bietet alles was man zum Leben benötigt. In den letzten Jahren erfuhr der Ort einen großen Zuwachs. Das Objekt befindet sich nur ein paar Minuten vom Ortskern entfernt in ruhiger Siedlungslage.

Bildung:
Es gibt folgende Einrichtungen vor Ort
* Kindergarten
* Mittelschule
* Staatliche Berufsfachschulen für Hauswirtschaft und Kinderpflege
* Kreismusikschule des Landkreises Straubing-Bogen
Weiterführende Schulen sind in der Stadt Bogen, ca. 5 km entfernt.

Versorgung: Geschäfte (Discounter EDEKA, Norma), Ärzte, Apotheken, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind am Ort oder in der näheren Umgebung reichlich vorhanden. Mehrere große Einkaufszentren im Umkreis von ca. 20 bis 40 km bieten alles, was man zum Leben und Arbeiten benötigt.

Verkehrsanbindung: Die Nähe zur Autobahn A3 (6 km - 5 Min.), zu den Städten Straubing (ca. 15 km - 15 Min.) und Regensburg (ca. 40 km, BAB - 30 Min.) mit

guten Bahnverbindungen, zum Regionalflugplatz in Straubing Wallmühle (ca. 20 km - 20 Min.) und zum Flughafen München II (ca. 130 km, großteils Autobahn - 1,25h) bietet eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung.

Sonstige Angaben

Beide Wohnungen sind Vermietet.
EG seit 2018, 580,-€ Kaltmiete
OG seit 2024, 723,-€ Kaltmiete

Objekttitel

Großzügiges Zweifamilienhaus mit herrlichem Ausblick in Mitterfels

Ihr Ansprechpartner

Herr Simon Wiesmüller

Selbständiger Makler

Schulstraße 16

94354 Haselbach

Mobil: 0151 29 150 400
Homepage: www.bavarian-property.de
E-Mail: s.wiesmueller@immobilien-straubing.de

Alle Angaben vom Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Der Makler weist darauf hin, dass er auch für den Verkäufer / Vermieter provisionspflichtig tätig ist.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Jeder selbständige Bavarian Property Makler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

„Informationen zur Online-Streitbeilegung:

Die Europäische Kommission wird ab dem ersten Quartal 2016 eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform") bereitstellen. Diese finden Sie unter http://ec.europa.eu/consumers/odr/

Unsere E-Mail Adresse lautet: info@bavarian-property.de