



92363 Breitenbrunn

Traum-Panoramablick - Herrliches Zweifamilienhaus mit
3 Garagen!
Breitenbrunn



560.000 €

Kaufpreis

280 m²

Wohnfläche

922 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: +49 9184 1659

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	280 m ²
Grundstücksfläche	922 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	3
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	560.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1969
----------------	------

Allgemeine Infos

Gruppennummer	13
---------------	----

Zustand

Baujahr	1969
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓



Beschreibung

Das Wohnhaus:

- Leben über den Dächern: Zweifamilienhaus mit besonderem Ausblick und Gartenidylle und der Mieter im DG zahlt mit
- Das Hanghaus bietet neben der Aussicht zahlreiche Vorteile:
- Natürliche Belichtung
- Große Fensterfronten für optimale, helle und einladende Räume
- Werterhalt bzw. Wertsteigerung durch Kombination aus individueller Architektur und einzigartiger Lage
- Zweifamilienhaus mit durchdachter Architektur – optimal abgestimmt
- Erbaut in Massivbauweise, Baujahr 1969
- 1-A Bauqualität – gepflegter Gesamtzustand
- Zwei großzügige Wohneinheiten
- Hauptwohnung + Dachgeschoss-Wohnung mit jeweils separaten Eingängen
- Gesamtwohnfläche ca. 280 m²
- 7 Zimmer, 3 Bäder, 2 Küchen, 3 Garagen, 1 Wintergarten

Wohnung 1: Hauptwohnung - Erdgeschoss & Obergeschoss

Obergeschoss:

- Großes helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und zum Wintergarten
- Genuss mit Weitblick: Esszimmer mit großer Fensterfront und Zugang zum Balkon
- Praktische angrenzende Küche mit Abstellraum
- Licht, Luft und Leben: Großzügiger Wintergarten, fließender Übergang zwischen innen und außen
- Natürliche Klimatisierung: Großzügiges Schlafzimmer im Hang-Haus im Sommer kühl, im Winter warm
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche, separates Gäste WC, Diele mit großer Garderobe

Erdgeschoss:

- Separater und verbundener Eingang über die Treppe
- Toller großer Raum mit Tür zur Terrasse – aktuell als zweites Schlafzimmer genutzt
- Badezimmer mit Dusche und Fenster mit Ausblick
- Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum und Abstellraum

Wohnung 2: Dachgeschoss – 3 Zimmer:

- Vermietet an Rentnerpaar seit 04/2010
- Sehr großes Wohn und Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Gemütliche Wohnküche mit Abstellraum
- Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Diele mit Garderobe
- Miete: 495 EUR kalt + 200 EUR Nebenkosten = 695 EUR Warmmiete
- Jahresmieteinnahme/kalt: 5.940 EUR

Sonstiges:

- Doppelgarage mit KFZ-Grube & Werkstatt
- Einzelgarage mit Werkstatt – 2001

Renovierungen:

2001:

- Dachgeschossausbau – neuer Dachstuhl
- Heizung erneuert – Buderus Heizung
- Dach neu eingedeckt und isoliert
- Kunststofffenster mit Fliegengitter in Holzoptik

Energetische Werte:

- B, 135,5 kWh, Heizöl, Klasse E, Bj. 1968/2001



Fazit: Wer für sich ein großes Anwesen mit Nebengebäuden sucht, die traumhafte Lage schätzt, die Vorteile einer regelmäßigen Einnahme erkennt, hat JETZT ein außergewöhnliches Angebot zum absolut fairen Kaufpreis.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- Traumhafte Fernsicht ins Tal und nach Breitenbrunn
- Absolute Ruhe mit einem geschützten Grundstück am Südhang – unverbaubar
- Idyllische Ecke mit Blick auf die Wallfahrtskirche St. Sebastian
- Ca. 922 m², eingefriedet und voll erschlossen
- 92363 Breitenbrunn
- Angenehmes, gewachsenes Umfeld ohne störende Emissionen
- Einkaufen für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheke, Schule und Kindergarten alles vor Ort
- Ca. 10 km nach Parsberg (BAB-3 Anschluss), ca. 12 km nach Dietfurt (7-Flüsse-Stadt im Altmühltal) und ca. 40 km nach Regensburg oder Ingolstadt

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















