

## Wohnhaus mit ELW (Ferienwohnung) in Regen



### Preise & Kosten

|                   |                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| Käufer-Provision  | Ja                                                          |
| Käufercourtage    | 3.57 % v Netto-VK Preis (inkl. MwSt.), Courtage inkl. MwSt. |
| Freitext Courtage | 3.57 % v Netto-VK Preis (inkl. MwSt.), Courtage inkl. MwSt. |
| Kaufpreis         | 350.000 €                                                   |

### Angaben zur Immobilie

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 196 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche        | 40 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksfläche | 1.103 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 6                    |
| Balkone           | 1                    |
| Baujahr           | 1966                 |
| Verfügbar ab      | sofort               |

### Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Gebäudeart                | Wohnimmobilie                 |
| Energieausweis Art        | Verbrauch                     |
| Energieverbrauchskennwert | 108kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Erstellungsdatum          | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Energieeffizienzklasse | D   |
| Primärenergieträger    | Gas |

### Ausstattung

|               |             |
|---------------|-------------|
| Küche         | Einbauküche |
| Kamin         | Ja          |
| Befeuerung    | Gas         |
| Gartennutzung | Ja          |
| Unterkellert  | Ja          |
| Abstellraum   | Ja          |
| Gäste-WC      | Ja          |

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Wohnhaus wurde 1966 auf einem ca. 1.103 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Massivbauweise erbaut und ist voll unterkellert. Die Wohnfläche des geräumigen Wohnhauses beträgt ca. 196 m<sup>2</sup>.

Im großzügigen Wohnbereich im Erdgeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>) finden Sie im Wohnzimmer, neben dem Eichenparkettboden, einen zusätzlichen Kamin, mit dem Sie in den Wintermonaten eine angenehme Wärme erzeugen können. Von hier aus haben Sie auch Zugang auf den umgreifenden Süd-Ostbalkon mit Blick auf den Gartenbereich des Hauses.

Im Untergeschoss (Einliegerwohnung ca. 65 m<sup>2</sup>) haben Sie ebenfalls über die Terrasse Zugang zum Gartenbereich.

Die Räume im Obergeschoss stehen als Kinderzimmer/Gästezimmer oder Arbeitszimmer zur Verfügung.

Das Wohnhaus ist größtenteils leer und wird von den Eigentümern nur noch als Feriendomizil genutzt.

Eine gute Gelegenheit für zwei Generationen in Regen.







