

Familienoase auf traumhaftem Grundstück mit Fernsicht



Kapellenbergstr. 94

71120 Grafenau

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	187,00 m ²
Kaufpreis:	1.250.000,00 EUR
Scout-ID:	148610814
Objekt-Nr.:	01-02-2024

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	1.174,00 m ²
Nutzfläche ca.:	50,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Baujahr:	1960
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2010
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Baujahr laut Energieausweis:	1995
Bezugsfrei ab:	01-04-2023
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	4



Versicherungen | Immobilien | Finanzdienstleistungen

Ihr Ansprechpartner:

FinanzDienstLeistungen Kuhn

Herr Stephan Kuhn

E-Mail: s.kuhn@fdl-kuhn.de

Tel: +49 7031 7632611

Fax: +49 7031 7632610

Web: <http://www.fdl-kuhn.de>

Provision für Käufer: 2,38%

Die Provision beträgt 2,38 % brutto aus dem Verkaufspreis. Die Courtage gilt nach notariellem Kaufvertragsabschluß als verdient. FDL Kuhn ist daneben berechtigt, auch vom Verkäufer eine Provision zu erheben.

Familienoase auf traumhaftem Grundstück mit Fernsicht



Kapellenbergstr. 94

71120 Grafenau

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	187,00 m ²
Kaufpreis:	1.250.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche und lichtdurchflutete Haus finden Sie am Ende des Wohngebietes Kapellenberg in Grafenau Döffingen.

Hier haben Sie Platz zur Entfaltung.

Wie Sie diese überaus großzügige Immobilie nutzen, obliegt Ihrer Phantasie. Im EG finden Sie neben einem sehr großzügigen und bedingt durch die Fensterfront auch überaus hellen Wohn- und Esszimmer den Küchenbereich, ein Arbeits- oder Lesezimmer, 2 Schlafzimmer und ein Bad inkl. Badewanne und Dusche.

Vom EG aus gelangen Sie in den gepflegten Garten, welcher all Ihre Wünsche erfüllen dürfte und falls nicht, Potential für deren Erfüllung bietet. Allein die aktuelle Terrasse mit ca. 80 m², welche teilweise überdacht ist, verspricht in den sommerlichen Monaten angenehme Stunden.

Über die modern aufgearbeitete Holzterrasse gelangen Sie aus der geräumigen Diele in das Dachgeschoß, welches alleine durch seine Schrägen ungeahnten Charme versprüht. Hier finden Sie neben drei begehbaren Speicherräumen auch 3 großzügige Zimmer, welche Sie als Kinder- oder Jugendzimmer oder einfach nur als Rückzugsort verwenden können. auch in diesem Stock befindet sich ein voll ausgebautes Bad.

Der Keller mit 3 Abstell- und dem Heizungsraum rundet das Platzangebot ab.

Besichtigen Sie dieses Objekt und machen Sie sich selbst ein Bild von dem Platzangebot und den Möglichkeiten, welche diese Immobilie bietet.

Ausstattung:

- das gesamte Gebäude wurde bis 2010 nahezu komplett saniert und ständig gepflegt
- Dach- und Wanddämmung sind obligatorisch
- Echtholzparkett im gesamten EG
- Elektrische Rollläden, 2005 eingebaut
- die 2-fach verglasten Fenster wurden 2001 eingebaut
- das Dach wurde 2002 erneuert
- Zisterne/ Regenwasser-Speicher Fa. Graf, 4800 Liter, Einbau im Jahr 2008
- Ölerdtank Fa. Haase „Ich bin zwei Tanks“, 5000 Liter, Einbau im Jahr 2015
- Photovoltaik-Anlage, Hauskraftwerk S10E (Fa. E3DC), Batterie 13 kWh, 30 Module, Ost-West-Ausrichtung, 8500-9500 kWh/ Jahr, Einbau im Jahr 2020
- XXL Carport (wohnmobilgeeignet) und separate Einzelgarage jeweils mit Starkstromanschluss.

Dieser Carport eignet sich auch für wirklich sehr große Wohnmobile und wurde extra für diesen Zweck gebaut. Hier befindet sich auch noch ein separater Lagerraum.

usw.

Lage:

Spazieren Sie gerne über Felder? Machen Sie einfach Ihre Türe auf und laufen Sie los.

Das Haus befindet sich am Ende der äußersten Straße, direkt am Feldrand, in absoluter Aussichtslage. Besser geht es nicht.

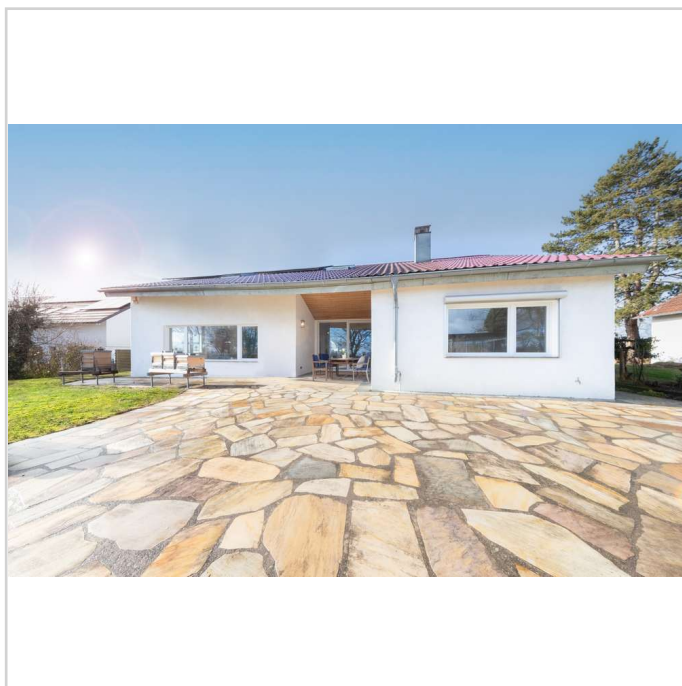
Die B464, und somit eine schnelle Verkehrsanbindung an die A81 und die A8, erreichen Sie in 5 Minuten.

Bis Sindelfingen/Böblingen, sind es ca. 10 Min Fahrzeit.

Sonstiges:

Wir bitten um Verständnis, daß wir Ihnen aufgrund gesetzlicher Vorgaben weitere Informationen erst gegen Vorlage Ihrer vollständigen Anschrift inkl. Telefonnummer und E-Mail Adresse zur Verfügung stellen können.

Eine Weitergabe der Informationen ist nicht zulässig. Innenbesichtigungen sind nur nach Abstimmung und in unserer Begleitung möglich.



Hausansicht Garten

Familienoase auf traumhaftem Grundstück mit Fernsicht



Kapellenbergstr. 94

71120 Grafenau

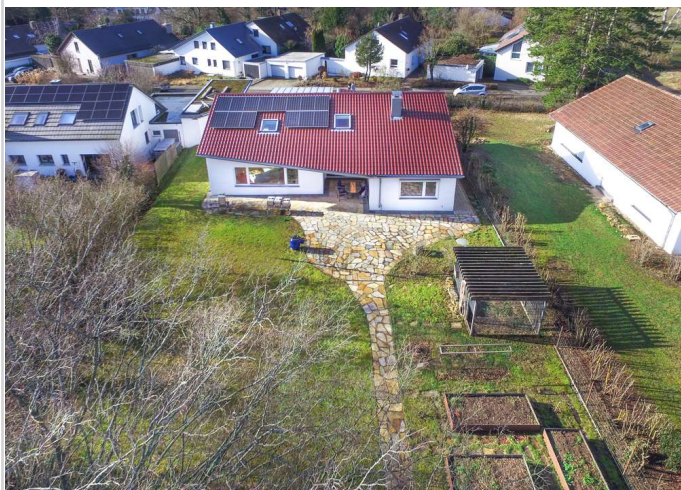
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 187,00 m²
Kaufpreis: 1.250.000,00 EUR



Hausansicht Garten II



Hausansicht Straße



Hausansicht von oben



Ausblick

Familienoase auf traumhaftem Grundstück mit Fernsicht



Kapellenbergstr. 94

71120 Grafenau

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 187,00 m²
Kaufpreis: 1.250.000,00 EUR



Flur Eingang



Schlafzimmer 1 EG



Wohnzimmer



Terrasse

Familienoase auf traumhaftem Grundstück mit Fernsicht



Kapellenbergstr. 94

71120 Grafenau

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 187,00 m²
Kaufpreis: 1.250.000,00 EUR



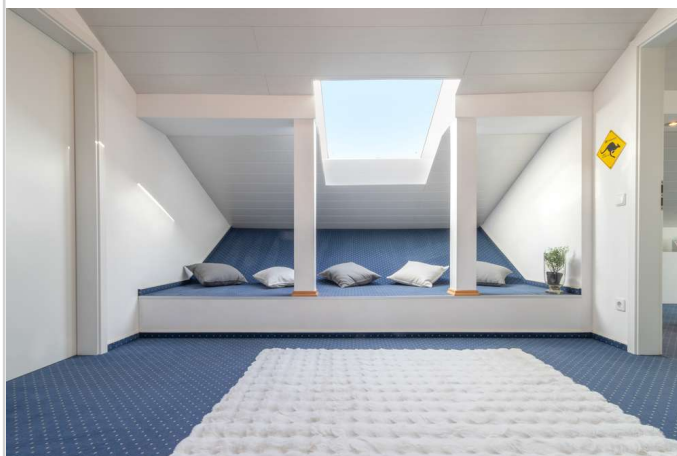
Küche EG



Essbereich



Badezimmer eG



Oberer Flurbereich

Familienoase auf traumhaftem Grundstück mit Fernsicht



Kapellenbergstr. 94

71120 Grafenau

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 187,00 m²
Kaufpreis: 1.250.000,00 EUR



Jugendzimmer DG



Kinderzimmer 1 DG



Badezimmer DG

Familienoase auf traumhaftem Grundstück mit Fernsicht



Kapellenbergstr. 94

71120 Grafenau

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 187,00 m²
Kaufpreis: 1.250.000,00 EUR

