



92363 Breitenbrunn

Herrlich gelegenes Zweifamilienhaus,
Panoramablick - unverbaubar!
Breitenbrunn - Altmühltal



399.500 €

Kaufpreis

210 m²

Wohnfläche

1140 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m ²
Grundstücksfläche	1.140 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
separate WCs	1
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Zustand

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1969

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Gruppennummer	13



Ausstattung

Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

Stellplatzart

- Garage ✓

Küche

- Einbauküche ✓

Bodenbelag

- Fliesen ✓
- Parkett ✓



Beschreibung

Das Wohnhaus:

- Erbaut in solider Massivbauweise, Baujahr 1969 – gepflegter Gesamtzustand
- Hauptwohnung + Souterrainwohnung + ausgebautes Dachgeschoss
- Gesamtwohnfläche ca. 210 m²
- 8 Zimmer, 3 Bäder, 2 Küchen

Erdgeschoss:

- Hauptwohnung, Wohnen mit verbundenem Esszimmer, Wohnküche mit Speis, großzügige Eingangsdiele mit schönen Parkettböden und diversen Einbauschränken, Eltern- und Kinderschlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche
- Wohnfläche ca. 110 m²

Souterrain:

- Wohnen, Schlafen, Flur, Wohnküche und Wannenbad
- Wohnfläche ca. 70 m²

Dachgeschoss:

- 3 ausgebaute Gästezimmer mit neuerem Duschbad
- Wohnfläche ca. 30 m²

Nützliches & Praktisches:

- Wintergartenanbau je für Hauptwohnung und Souterrain in ca. 2004 (Aluminiumkonstruktion mit Wärmeschutzverglasung)
- Ölzentral-Heizung, Marke Viessmann 1994 – gewartet und geprüft
- Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Holznebengebäude
- Felsenkeller
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Ins Haus integrierte Garage
- Bezug nach Vereinbarung

Energetische Werte:

- V, Öl-Zentralheizung, 163 kWh, 1968

Fazit:

Freiraum mit Traumblick für die Familie – auch als großzügiges Feriendomizil oder teilgewerbliche Nutzung bestens geeignet.

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

Lage

Die Lage:

- Absolute Ruhe mit einem geschützten Grundstück am Südhang – unverbaubar
- Ca. 1.140 m², eingefriedet und voll erschlossen
- 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















