## 92363 Breitenbrunn

# Traum-Panoramablick - Herrliches Zweifamilienhaus mit 3 Garagen!
# Breitenbrunn

**560.000 €**
Kaufpreis

**280 m²**
Wohnfläche

**922 m²**
Grundstücksfläche

**7**
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 280 m² |
| Grundstücksfläche | 922 m² |
| 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