

Kurzexpose

Objekt:	ETWBarHU	Courtage:	3,57 % inkl. MwSt.
Objektart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Preis:	640.000,00 € VB
Ausstattung:	gehoben	Zustand:	sehr gepflegt
Wohnfläche:	ca. 170 m ² + ca. 26 m ² (Terras./Balkon)	Baujahr:	1980
Nutzfläche:	ca. 100 m ² (Keller)	Zimmer:	6 + 2 Einbauküchen
Grundfläche:	ca. 880 m ²	Energieeffizienzklasse:	G
		Endenergieverbrauch:	227,8 kWh/(m ² a)

☒ Doppelgarage ☒ Stellplatz ☒ Terrasse ☒ Balkon/Loggia ☒ Freisitz ☒ Sauna ☒ Werkstatt ☒ 2 Holzlegen

Beschreibung:

Stilvoll Wohnen inmitten der Natur!

Inmitten wunderschöner Natur Oberbayerns, in Bergen (Ortsteil von Neuburg/Donau) erwartet Sie ein echtes Wohnidyll. Die ruhige Ortschaft überzeugt durch naturnahe Umgebung, umgeben von weiten Feldern und Wäldern und mitten im Großraum 'Naturpark Altmühltal' einem der schönsten Natur- und Freizeitgebiete Bayerns - ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende und alle, die gern auf dem Land leben wollen! Neben zahlreichen Wander- und Radwegen unmittelbar vor der Haustür bestehen viele weitere Möglichkeiten für Aktivitäten, Erholung und Entspannung per Kanu, Fahrrad oder zu Fuß. Die Kerngemeinde, die Stadt Neuburg/Donau, ist in wenigen Autominuten erreichbar, wo neben sämtlicher, notwendiger Einrichtungen für alle Belange des täglichen Lebens die volle Breite städtischer Infrastruktur besteht.

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Obergeschoss wurde Anfang der 1980er Jahre erbaut. Es überzeugt durch qualitativ hochwertige Bausubstanz, durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung. Im Außenbereich befindet sich ein Freisitz mit Grillstelle und Kamin, Werkstatt, 2 überdachte Holzlegen, Doppelgarage und 2 Stellplätze. Das Gebäude ist zentral auf dem ca. 880 m² großen Grundstück platziert, so dass im sehr gepflegtem Garten genügend Platz zum Verweilen, Erholen, Spielen oder Garteln verbleibt. Im großzügigen und gefliesten Keller sind neben der Haustechnik noch eine Sauna mit Dusche/WC und Ruheraum, Waschküche, Vorratsraum sowie ein großer Hobbyraum untergebracht. Der mit einer Zugtreppe von der Einliegerwohnung im OG aus erreichbare Speicher ist nicht ausgebaut, würde sich aber als zusätzliche Nutzfläche eignen. Das gesamte Objekt wird durch eine Ölzentralheizung, deren Brenner 2024 erneuert wurde, beheizt. Sowohl im EG als auch im OG ist jeweils ein Kachelofen als Alternativwärmequelle installiert.

