Top 2-Familienhaus mit herrlichem Grundstück, Doppelgarage, u.v.m. in Lauf-Bullach

91207 Lauf, Haus zum Kauf

Objekt ID: N5017

Wohnfläche ca.: **164 m²** - Gesamtfläche ca.: **164 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **468.000 EUR**

Schweidler Immobilien
Herr Dirk Frühauf
d.fruehauf@schweidler-immobilien.de
Tel. +49 9123 980830

Top 2-Familienhaus mit herrlichem Grundstück, Doppelgarage, u.v.m. in Lauf-Bullach

Objekt ID	N5017
Objekttyp	Haus
Adresse	91207 Lauf
Wohnfläche ca.	164 m²
Grundstück ca.	786 m²
Gesamtfläche ca.	164 m²
Zimmer	6
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Öl, Solar
Baujahr	1966
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Garage, Gartennutzung, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % v. Kaufpreis (inkl. MwSt) Bei Erwerb dieses Objektes ist eine Maklercourtage in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises (inkl. 19 % MwSt.) mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.
Sonstige Preisangaben	468.000,00
Kaufpreis	468.000 EUR

Schweidler Immobilien
Herr Dirk Frühauf
d.fruehauf@schweidler-immobilien.de
Tel. +49 9123 980830

Objektbeschreibung

Sie suchen eine gepflegte Immobilie mit unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten für Ihre Familie oder auch rein als Kapitalanlage? Dann freuen wir uns, Ihnen dieses schöne und laufend modernisierte Objekt im Laufer Ortsteil Bullach anbieten zu dürfen.
Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des 2-Familienhauses befinden sich zwei nahezu identisch geschnittene Wohneinheiten mit ca. 84 bzw. ca. 79 m² Wohnfläche. Beide Wohnungen bieten neben einem wirklich schönen Wohnbereich ein ordentliches Schlafzimmer, ein Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, eine tolle Wohnküche und einen größtenteils modernisierten Bad/WC-Bereich mit Tageslicht. Die beiden Wohnungen unterscheiden sich lediglich in ein paar kleinen Details, so gelangt man im Erdgeschoss über das Wohnzimmer nach draußen auf die Terrasse und im Obergeschoss über die Wohnküche auf den herrlichen Balkon. Weiter wurden im 1. Stock Garderobenbereich, WC und Bad zu einem echten Wohlfühlbad umgebaut. Aber auch im Erdgeschoss wurde das Bad bereits erneuert, jedoch wurde hier die alte Aufteilung erhalten. Im Untergeschoss bietet das Haus noch eine schöne Werkstatt, eine Waschküche mit Gulli und Zugang in den Garten, einen großen Vorratskeller, einen Hobbyraum und den Heizugsbereich mit Tankraum.
Neben seiner wirklich schönen und praktischen Aufteilung glänzt dieses Haus jedoch besonders durch seinen wirklich guten Zustand dank ständiger Renovierungsmaßnahmen (in den letzten 30 Jahren wurden deutlich über EUR 100.000,00 investiert). Kunststoffisolierglasfenster, neue Sanitärbereiche, ein neuer Heizskessel (2006), neue Dacheindeckung (2008), Solaranlage (2008) und die Kanalsanierung (2023) sind nur ein paar Beispiele aus einer langen Renovierungsliste, die bei diesem Haus bereits erledigt wurden. Aber damit nicht genug, denn auch im Außenbereich hat dieses Objekt einiges zu bieten. Mit seinem 786 m² großen Grundstück bietet dieses Objekt in Ortsrandlage gerade Gartenliebhabern und Familien mit Kindern tolle Möglichkeiten, sich frei zu entfalten. Zwei Gartenhütten und ein massiver Lagerraum bieten Platz für Gartengeräte, Werkzeug, Fahrräder & Co. Ein zusätzlicher, überdachter Freisitz, der perfekte Ort für Ihren Grill, lädt stets zu schönen Abenden ein. Ihre Fahrzeuge parken geschützt in der vorhandenen Doppelgarage und der Besuch oder auch die Drittfahrzeuge im Hof, ohne die Garagenzufahrt zu versperren. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie Ihren Termin in diesem wirklich schönen und bereits toll renovierten Zweifamilienhaus in schöner Ortsrandlage. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Sonstiges

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.11.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1966
Wesentliche Energieträger	Öl, Solar
Endenergiebedarf	191,90 kWh/(m²·a)
Endenergiebedarf Wärme	191,90 kWh/(m²·a)

Schweidler Immobilien
Herr Dirk Frühauf
d.fruehauf@schweidler-immobilien.de
Tel. +49 9123 980830

Energieeffizienzklasse	F

Schweidler Immobilien
Herr Dirk Frühauf
d.fruehauf@schweidler-immobilien.de
Tel. +49 9123 980830

Lage

Das hier zum Verkauf stehende 2-Familienhaus befindet sich in Bullach, einem kleinen, vorwiegend ländlich geprägten Ortsteil der Stadt Lauf. Besonders hervorzuheben ist, trotz der ruhigen und grünen Lage, die Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in den nahegelegenen größeren Orten, wie dem Markt Eschenau und natürlich der Stadt Lauf, die ebenso nur wenige Fahrminuten entfernt ist.

Außenansicht

Schlafen EG

Kind EG

Küche EG

Bad EG

Flur EG

Schweidler Immobilien
Herr Dirk Frühauf
d.fruehauf@schweidler-immobilien.de
Tel. +49 9123 980830

Wohnen OG

Schlafen OG

Kind OG

Bad OG

Ansicht Außen 2

Terrasse

Schweidler Immobilien
Herr Dirk Frühauf

d.fruehauf@schweidler-immobilien.de

Tel. +49 9123 980830