

**Objekt-Nr.: 7489**



## Traumhaft wohnen im Grünen in Künzing

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### Standort

94550 Künzing  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaufpreis: **479.000,00 EUR**  
Grundstück: **1.423 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **200 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **nein**  
Zimmer: **7**  
Baujahr: **1974**

### Ansprechpartner

**immoweb.de Büro Niederbayern**

Herr Stephan Protschka

**Telefon:**

09955 / 904063

**Mobil:**

0171/2328984

**Fax:**

09955 / 904062

**Email**

s.protschka@immoweb.de

#### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

#### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

#### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Künzing. In der Nähe liegen die Orte Osterhofen und Vilshofen an der Donau. Weiter entfernt finden Sie mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Einige Museen, diverse Erholungs- und Sportangebote (u. a. eine Grün- und Parkanlage) und eine gute medizinische Versorgung erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

## Beschreibung

Dieses angebotene Haus besticht durch ihren besonderen Charme. Es handelt sich hier um ein dreistöckiges Mehrfamilienhaus. Fast schon zum Standard in modern ausgestatteten Immobilien gehört auch ein separates WC, das es selbstverständlich auch hier gibt. Dadurch wird das Objekt mit sieben einladenden Zimmern zu einem Wohlfühlort für Bewohner und Gäste. Das Haus kann zudem als Zweitwohnsitz genutzt werden. Das Objekt stammt aus dem Jahr 1974. Außerdem gehört ein Keller zur Immobilie, der Ihnen ausreichend Stauraum bietet. Für Platz zum Gärtnern, Spielen oder Sonnenbaden: Auf den 200 Quadratmetern des dazugehörigen Grundstücks können Sie entspannen. Der Gesamtpreis des angebotenen Grundstücks mit Objekt beträgt 479.000 Euro.

Lage

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Ausstattung

Das Haus ist gut Ausgestatten. Sie haben die Möglichkeit mit Öl und Holz zu heizen. Auch ein Brunnen ist vorhanden mit dem Sie die Blumen im Garten gießen können. Der Keller ist komplett gefliest und trocken. Vom Keller kann man in die Doppelgarage gehen die auch eine Grube hat, sollten Sie kleinere Reparaturen am Auto selbst vornehmen wollen. Aktuell ist im Keller neben der Heizung auch eine kleine Schreinerwerkstatt eingerichtet. Die Werkzeuge könnten nach Rücksprache mit dem Eigentümer auch zum Teil übernommen werden.

Im Erdgeschoß befindet sich die Wohnung mit dem Behinderten gerechtem Bad (Badewanne siehe Bilder) einer kleinen Einbauküche mit Esszimmer. Neben Wohnzimmer und Schlafzimmer gibt es noch ein Zimmer welches aktuell als Büro verwendet wird. Könnte auch als Kinderzimmer Verwendung finden.

Das Obergeschoß ist Baugleich mit dem EG allerdings ohne Behindertenbadewanne.

Im DG befindet sich ein Schlafzimmer und ein WC/Dusche. Es besteht die Möglichkeit eine komplette Wohnung daraus zu machen.

Vom Keller bis ins DG kommt man über das separate Treppenhaus, so dass alle Wohnungen extra abzuschließen wären.

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Stephan Protschka

Tel: 0171 / 232 89 84

E- Mail: s.protschka@immoweb.de

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch unserer Internetseite [www.immoweb.de](http://www.immoweb.de)

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **479.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1974**  
Objektalter: **Altbau**

Objektzustand: **Modernisiert**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **200 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **7**  
Anzahl der Wohn-Schlafzimmer: **2**  
Anzahl separate WCs: **2**  
Anzahl der Stellplätze: **2**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **1.423 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Schlafzimmer: **4**  
Anzahl der Badezimmer: **3**  
Anzahl der Balkons/Terrassen: **2**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**  
Küche: **Einbauküche, Offene Küche**  
Heizungsart: **Zentralheizung**  
Stellplatz: **Garage, freier Platz**  
Kabel-/Sat-TV vorhanden  
Wasch-/ Trockenraum vorhanden  
Objekt: **ist unterkellert**

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fen.**  
Boden: **Fliesen, Teppich, Laminat**  
Befuerung: **Ölheizung, Kohle, Pelletheizung...**  
Balkon-Ausrichtung: **Süd**  
DVBT vorhanden  
UMTS-Zugang möglich  
Rolläden vorhanden

## Verwaltung

Objekt noch/bereits vermietet: **Nein**  
Auch als Ferienimmobilie geeignet: **Ja**

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)