immonex.ONE DEMO Immobilien



Industriecharme und Moderne kombiniert: Bauernhaus vor den Toren von Niederwargenhof

Ext-27	1988	260 m²	1.300 m²	4
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Sie möchten in einem tollen Bauernhaus wohnen und gleich einziehen - ganz ohne lästige Renovierungsarbeiten?

Hier haben Sie hier die Möglichkeit, sich Ihren Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Der Innenraum bietet viele Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung. Und zum Spielen geht es einfach vor die Tür in den Park!

Im Inneren wurden alle Details im Hinblick auf eine perfekte Wohnqualität optimiert. So wurde beispielsweise der Grundriss modern und offen gestaltet: Markante Sichtlinien und große Fensterflächen lassen alle Wohnetagen hell und großzügig wirken.

Flächen

Wohnfläche	**260 m²**
Grundstücksfläche	**1.300 m²**
Nutzfläche	**51 m²**
Gartenfläche	**400 m²**
Zimmer insgesamt	**4**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Stellplatzart	**Carport, Freiplatz**
Balkone	**2**
Terrassen	**1**
Balkon-/Terrassenfläche	**37 m²**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1988**
Zustand	**modernisiert**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Krüppelwalmdach**
Keller	**voll unterkellert**
Energietyp	**KFW70**
Erschließung	**vollerschlossen**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**sofort**
Haustiere erlaubt	**ja**

Ausstattung

Rund um das Bauernhaus wurde viel Arbeit und Liebe in die Außen- und Gartengestaltung gesteckt. Der terrassenförmig angelegte Garten hinter dem Haus lädt zum Verweilen ein. Hier gibt es auch einen mit Regenwasser gespeisten Brunnen, der sich Bestens zur Bewässerung der Blumenbeete und Pflanzen eignet.

In den Sommermonaten kann auf der großzügigen Süd-Terrasse gemütlich unter der Markise die Sonne genossen werden. Die komplette Haustechnik ist durchdacht und bietet viele Extras für einen hohen Wohnkomfort. Die Immobilie verfügt über eine Klimaanlage. Eine zentrale Musikanlage ist mit allen im Haus und auf der Terrasse verteilten Lautsprechern verbunden.

Das Bauernhaus ist mit einer modernen Alarmanlage ausgestattet. Elektrische Fenstergitter und Außenjalousien lassen sich für das komplette Objekt zentral steuern. Alle Frontfenster sind doppelt und dreifach verglast. Im Innenraum wurden von einem Tischlermeister eigens angefertigte Ziehrollos (Leporellos aus Holz zur Raumverdunklung) installiert.

Art der Ausstattung	**Standard**
Befeuerung	**Öl, Elektro, Alternativ**
Bodenbelag	**Stein, Laminat, Dielen**
Badausstattung	**Fenster im Badezimmer**
Küche	**Pantry-Küche**

✓ Abstellraum
✓ barrierefrei
✓ Dachboden
✓ DVBT-Empfang
✓ Sauna
✓ Wintergarten

Lage & Infrastruktur

Herzlich willkommen in Niederwargenhof!

Niederwargenhof besticht durch seine wunderbare Lage und eine hervorragende Infrastruktur. Der Ort ist über die Bahnlinie Garmisch-Flensburg und die Bundesstraße 123 sehr gut an den ÖPNV angebunden.

Ausblick	**Bergblick**
Distanz zum Flughafen	**110,0 km**
Distanz zur Autobahn	**12,0 km**
Distanz zum Kindergarten	**8,0 km**
Distanz zur Grundschule	**9,0 km**
Distanz zum Gymnasium	**18,0 km**
Distanz zum Zentrum	**6,0 km**
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	**3,0 km**
Distanz zum See	**29,0 km**
Distanz zu Sportanlagen	**7,0 km**
Distanz zum Naherholungsgebiet	**9,0 km**

Preise

Nettokaltmiete	**1.800 €**
Kaltmiete	**2.372 €**
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	**572 €**
monatl. Heizkosten	**286 €**
Warmmiete (inkl. Heizkosten)	**2.658 €**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Verbrauch**
Energieausweis gültig bis	**01.03.2024**
Energieverbrauchskennwert	**67 kWh/(m²*a)**
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	**ja**
Primärenergieträger	**Gas**
Energieeffizienzklasse	**B**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**14.03.2019**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen









Industriecharme und Moderne kombiniert: Bauernhaus vor den Toren von Niederwargenhof







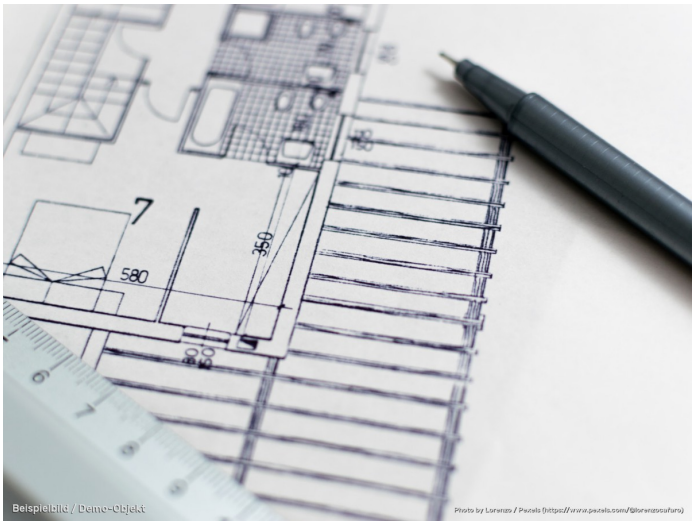


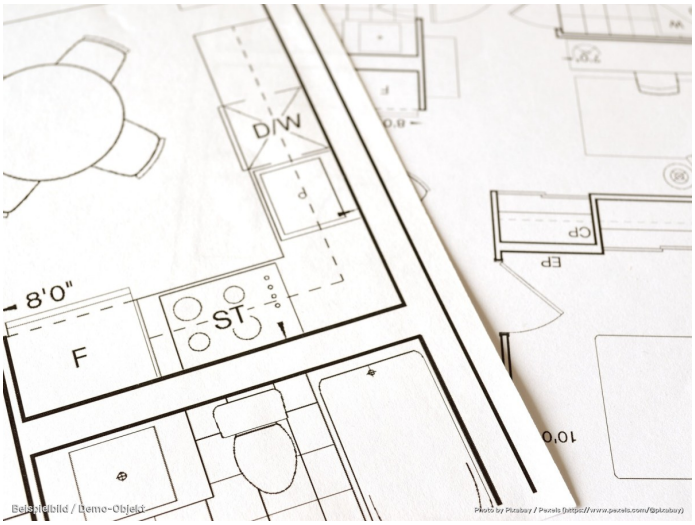
Industriecharme und Moderne kombiniert: Bauernhaus vor den Toren von Niederwargenhof



Grundrisse


Beispielbild / Demo-Objekt


7
580
350
Beispielbild / Demo-Objekt


D/W
8'0"
F
ST
Beispielbild / Demo-Objekt

Kontakt

Dieter Demo

E-Mail **dieter.demo@immonex.one**
Telefon **+49 9999 1234568**
Mobil **+49 12345 987654321**
Fax **+49 9999 1234569**

immonex.ONE DEMO Immobilien

Demo-Allee 1, 99999 Demostadt

E-Mail (Zentrale) **info@immonex.one**
Telefon (Zentrale) **+49 9999 1234567**