




Beispielbild / Demo-Objekt


Photo by Rowan Heuvel / Unsplash (<https://unsplash.com/@insolitus>)


Industriecharme und Moderne kombiniert: Bauernhaus vor den Toren von Niederwargenhof

¹⁰⁰/₁₀/₀₄ Ext-27
Objektnummer

 1988
Baujahr

 260 m²
Wohnfläche

 1.300 m²
Grundstücksfläche

 4
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
- ✓ DVBT-Empfang

- ✓ barrierefrei
- ✓ Sauna

- ✓ Dachboden
- ✓ 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	2.658 €
Heizkosten in Warmmiete enthalten	ja

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



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by Patti Gentry / Unsplash (https://unsplash.com/@pattigemma)



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by Julia Galar / Unsplash (https://unsplash.com/@julgaland)



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by Lowee Technologies / Unsplash (https://unsplash.com/@lowee)



Beispielbild / Demo-Objekt

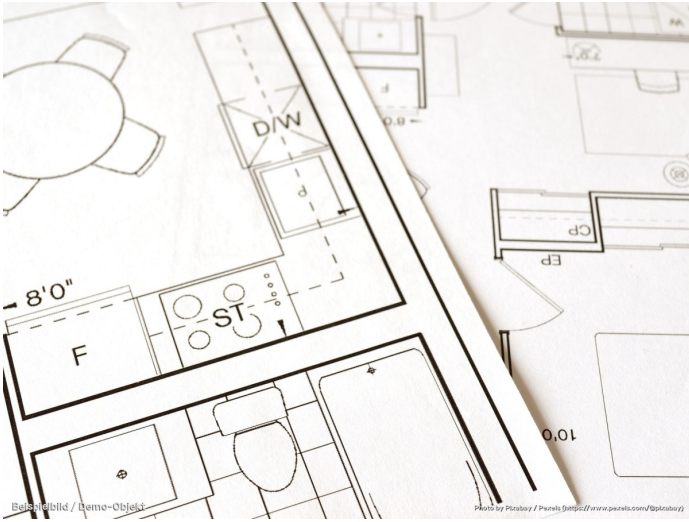
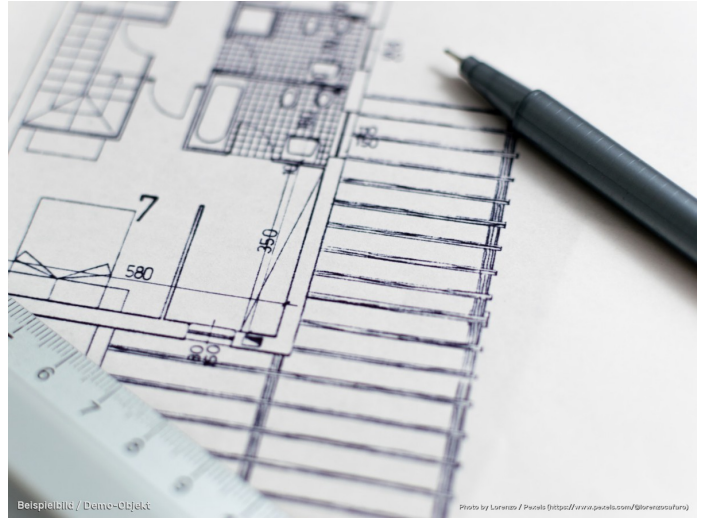
Photo by Chesty Cortis / Unsplash (https://unsplash.com/@chestycortis)



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by Patrick Perinetti (@patrickperinetti) on Instagram

Grundrisse



Kontakt

Dieter Demo

immonex.ONE DEMO Immobilien

Demo-Allee 1, 99999 Demostadt

E-Mail **dieter.demo@immonex.one**

Telefon **+49 9999 1234568**

Mobil **+49 12345 987654321**

Fax **+49 9999 1234569**

E-Mail (Zentrale) **info@immonex.one**

Telefon (Zentrale) **+49 9999 1234567**