

## Familienfreundliches Einfamilienhaus auf schönem Grundstück in ruhiger Lage

Einfamilienhaus / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0100  
Adresse: DE-84155 Bodenkirchen  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis: 435.000,00 EUR  
inkl. Stellplatz: ja  
Courtage / Provision: 2,38 % incl. 19 % MwSt  
Courtage inkl. MwSt: ja  
provisionspflichtig: ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 5  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl separater WC's: 1  
Anzahl Balkons: 1  
Anzahl Terrassen: 1  
Grundstücksfläche: ca. 772 m<sup>2</sup>  
Anzahl Stellplätze: 2  
Stellplatzart: Carport, Garage

#### 1.4. Ausstattung

Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerung: Gas  
Bodenbelag: Fliesen, Laminat  
Bauart des Hauses: Massivhaus  
Küche: Einbauküche, Wohnküche  
Badezimmer: mit Badewanne, mit Fenster  
weitere Räume: Abstellraum, Heizraum, Hobbyraum,  
Wasch-/ Trockenraum  
Keller: ja

unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Verglasung:	doppelt verglast
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Fenster:	Holz

### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1983
----------	------

### 1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Landshut
----------------	----------

### 1.7. Verwaltung

vermietet:	nein
verfügbar ab:	sofort

### 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	B
erstellt am:	29.10.2024
gültig bis:	29.10.2034
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 68 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

### 1.9. Beschreibung im Detail

Das im Jahr 1983 errichtete Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 772 m<sup>2</sup> und bietet ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf insgesamt 5 Zimmer. Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und der ruhigen, naturnahen Umgebung ist dieses Objekt ideal für Familien, die viel Platz, Ruhe und Wohnkomfort suchen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige, geflieste Wohnküche, die ausreichend Platz für einen Esstisch und gesellige Familienabende bietet. Die Küche ist durch ihre Größe und Anordnung der perfekte Treffpunkt für die ganze Familie. Das angrenzende Wohnzimmer besticht durch seine Weitläufigkeit und ist ebenfalls gefliest. Ein Kaminanschluss sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Abenden am Feuer ein. Das Wohnzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur großen Terrasse und in den Garten, der mit viel Grünfläche ausreichend Platz zum Spielen und Toben für die Kinder bietet.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein helles Schlafzimmer, das mit Holzdielenboden ausgestattet ist und ein besonders angenehmes Wohngefühl schafft. Auch dieses Zimmer hat einen direkten Zugang zum Garten. Das Obergeschoss des Hauses bietet großzügigen Platz für die Familie und ist in drei geräumige Schlafzimmer oder Kinderzimmer, die alle mit pflegeleichtem Laminatboden ausgestattet sind und dem Bad aufgeteilt. Zwei der Schlafzimmer haben direkten Zugang zu einem Balkon. Die Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer und bieten aufgrund ihrer Größe flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer im Obergeschoss ist großzügig, hell gefliest und mit einem WC, zwei Waschbecken und einer XL-Eckbadewanne.

Der voll unterkellerte Bereich mit Außentreppe bietet viele Möglichkeiten zur Nutzung. Im beheizten Hobbyraum können Sie Ihren Leidenschaften nachgehen oder den Raum als Fitnessstudio oder Heimkino einrichten. Darüber hinaus gibt es einen Wirtschaftsraum, der Ihnen viel Stauraum sowie Platz für Waschmaschine, Trockner und andere Haushaltsgeräte bietet. Der Heizraum ist ebenfalls im Keller untergebracht und zusätzlich befindet sich hier eine Dusche sowie ein WC. Der Garten bietet viel Freiraum für Gartenliebhaber, die ihre eigenen Projekte verwirklichen möchten. Ein Highlight, nicht nur für die Kinder, ist eine Gartenlaube. Ein weiteres Gartenhaus im hinteren Teil des Grundstücks bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte.

Zu dem Haus gehören außerdem eine Garage sowie ein Carport.

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen, ländlichen Umgebung in Bodenkirchen, die besonders Naturliebhaber ansprechen wird. Hier genießen Sie die Vorzüge des Landlebens, ohne auf die Nähe zu wichtigen Infrastrukturen verzichten zu müssen. In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte, die alle gut erreichbar sind.

Dieses Einfamilienhaus bietet viel Potenzial für eine Familie, die sich ein ruhiges Leben im Grünen wünscht. Es ist in einem soliden Zustand und bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten für die neuen Eigentümer. Durch die großzügige Wohnfläche, die durchdachte Raumaufteilung und die vielen Nutzungsmöglichkeiten im Keller ist dieses Haus ideal für Familien.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dieses charmante Einfamilienhaus in Bodenkirchen könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### **1.10. Beschreibung der Lage**

Bodenkirchen liegt idyllisch im niederbayerischen Landkreis Landshut, etwa 25 Kilometer südlich der Kreisstadt Landshut und rund 80 Kilometer nordöstlich von München. Die Gemeinde befindet sich in einer ländlichen, naturnahen Umgebung, eingebettet in sanfte Hügel und weitläufige Wälder.

**Verkehrsanbindung:** Bodenkirchen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraße B299 ist die Gemeinde schnell und bequem mit Landshut und den umliegenden Gemeinden verbunden. Für Bahnreisende bietet der Bahnhof in Aich, einem Ortsteil von Bodenkirchen, eine direkte Anbindung an das regionale Zugnetz mit Verbindungen nach Landshut und Mühldorf am Inn.

**Öffentliche Einrichtungen:** In Bodenkirchen selbst und den umliegenden Ortsteilen sind alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen vorhanden. Es gibt Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe. Für größere medizinische Anliegen ist das Klinikum Landshut schnell erreichbar. Mehrere Supermärkte und kleinere Fachgeschäfte decken den täglichen Bedarf.

### **1.11. Beschreibung der Ausstattung**

Fliesen-und Laminatböden, doppelt verglaste Holzfenster, Anschluss für Schwedenofen, Gas-Zentralheizung von 2018, Garage und Carport, Bauweise: Gasbetonsteine-hohe Wärmeisolierung

### **1.12. Details zur Provision**

Käufer ist Verbraucher: 2,38% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Provision Käufer ist kein Verbraucher: Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des §14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Unsere Provision beträgt dann 4,76% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

### **1.13. Weitere Informationen**

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: [www.schuelke-immobilien.de](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



Garten



Garten



Eingang



Wohnzimmer mit...



...Ofenanschluss



Wohnküche



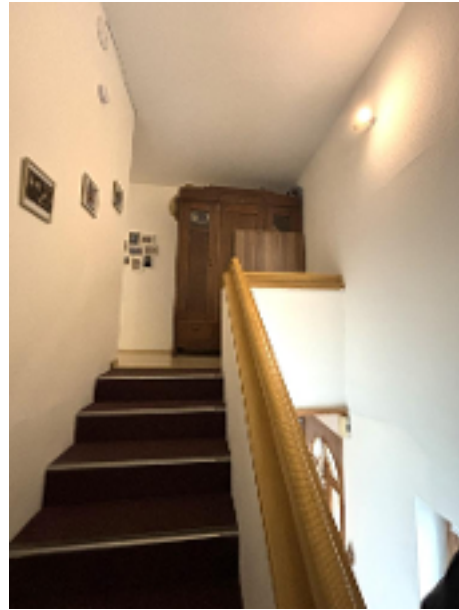
Kochbereich



Gästezimmer



Gäste-WC



Treppe zum OG



Diele OG



Bad mit...





...XL-Wanne



Kinderzimmer

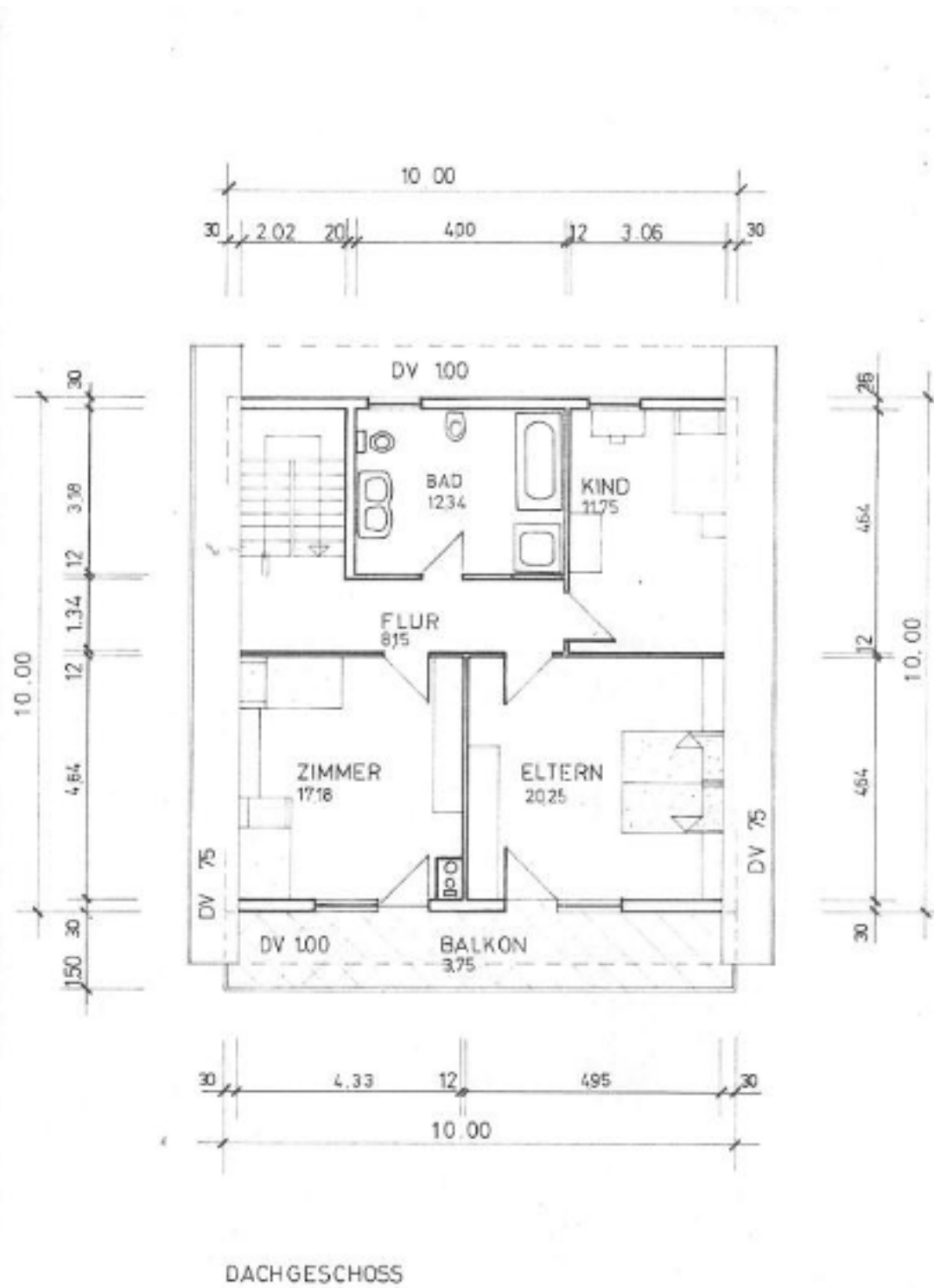


Kinderzimmer

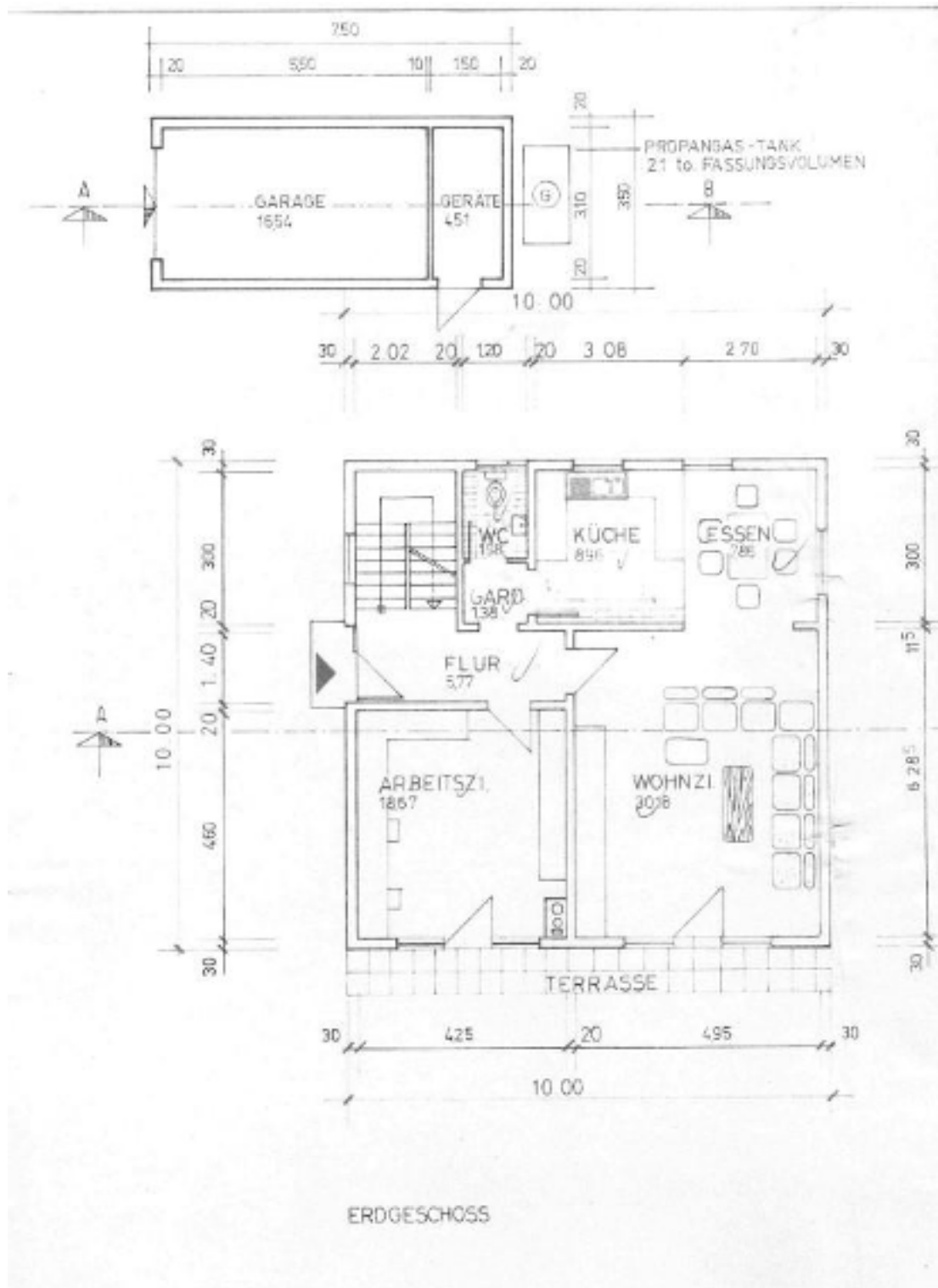


Dusche im Keller

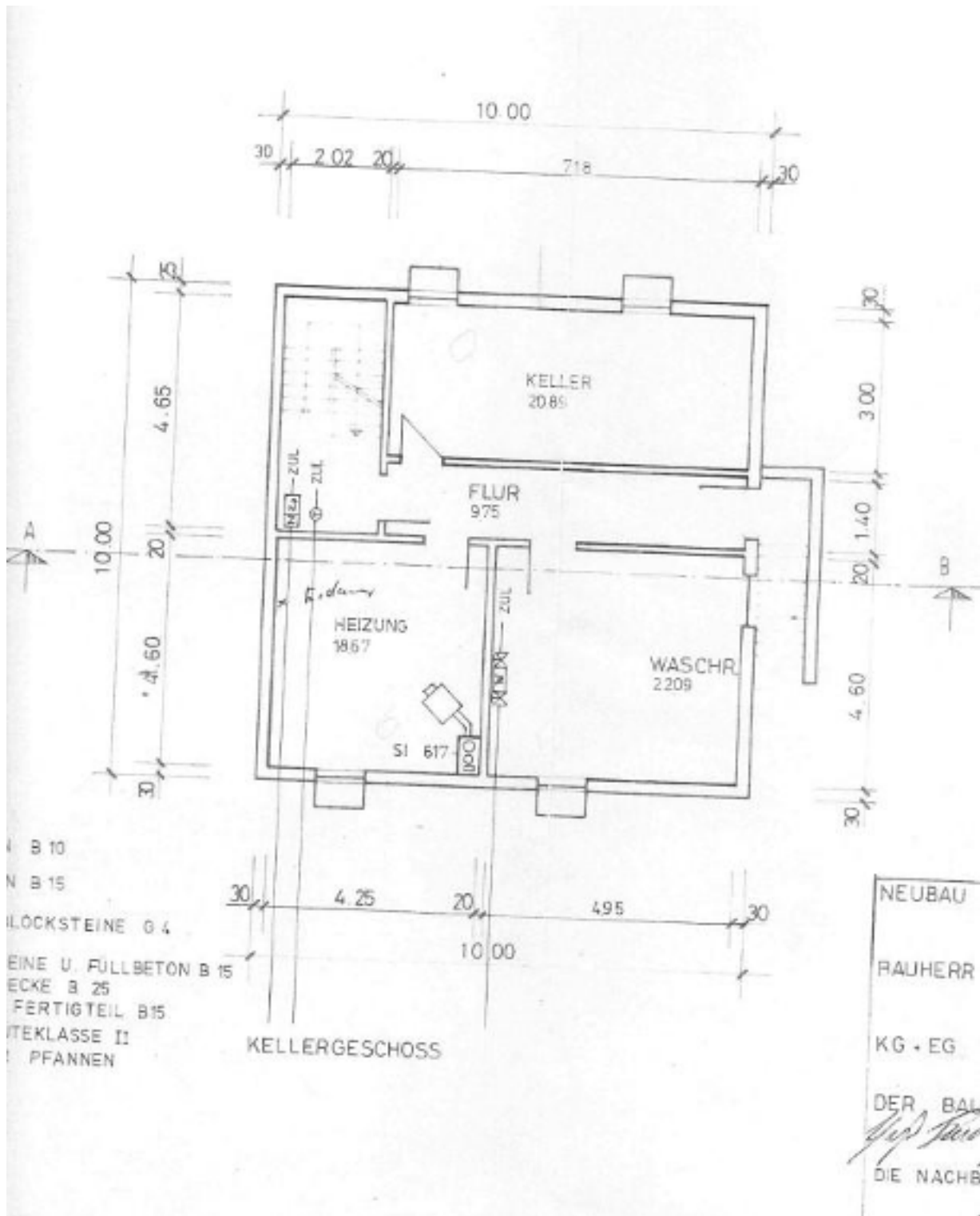
### 3. Grundriss OG



## 4. Grundriss EG



## 5. Grundriss Keller



## 6. Agentur

### 6.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Schülke Immobilien
<b>Adresse:</b>	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Landratsamt Freising
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
<b>USt-IdNr:</b>	DE 174 811 651
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Frau Christine Schülke
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.schuelke-immobilien.de">www.schuelke-immobilien.de</a>

### 6.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Christine Schülke
<b>Telefon:</b>	0876170777
<b>Fax:</b>	0876170778
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@schuelke-immobilien.com">info@schuelke-immobilien.com</a>