

## Individuelles Wohnhaus mit potenzial in Bogen / Ortsteil



### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% des Verkaufspreises
Freitext Courtage	3,57 % des Verkaufspreises inkl. MwSt.
Kaufpreis	299.000 €

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	122 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	651 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone	1
Baujahr	1963

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	12.01.2036
Endenergiebedarf	239.8
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014

Ausstelltdatum	13.01.2026
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Holzpellets

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Befeuerung	Pellets
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Swimmingpool	Ja
Unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja

## Objektbeschreibung

Dieses Objekt befindet sich in ruhiger Randlage der Stadt Bogen und bietet eine harmonische Mischung aus Tradition und Moderne. Das ursprüngliche Wohnhaus, bestehend aus zwei Bauabschnitten, wurde ca. 2008 durch einen Anbau erweitert. Zu diesem Zeitpunkt wurde auch die Garage auf dem Grundstück errichtet.

Der "neuere" Bauteil des Hauses beherbergt im Erdgeschoss ein großzügliches Wohnzimmer mit Essbereich, eine einladende Küche sowie eine praktische Diele. Das Dachgeschoss bietet zwei Schlafzimmer, ein Büro, einen Abstellraum und ein Duschbad. Der rechte Teil des Gebäudes wurde in den letzten Jahren nicht genutzt und bedarf einer Sanierung, könnte aber auch weiterhin als Abstellfläche dienen.

Ein besonderes Highlight ist der an das Wohnzimmer angebaute riesige Wintergarten mit einem großzügigen Bad. Hier wurden zudem alle Vorkehrungen für einen Pool getroffen. Dieser Bereich ist unterkellert und beherbergt neben der Pelletsheizung auch einen gemütlichen Saunabereich.

Das Grundstück wurde bereits angelegt, und obwohl noch einige Restarbeiten erforderlich sind, sind die Voraussetzungen für die Verwirklichung Ihres individuellen Traums vorhanden.

## Sonstiges

Wir weisen darauf hin, dass die in diesem Exposé enthaltenen Inhalte sowie Flächenangaben, Unterlagen, Pläne etc. von Dritten stammen und wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Haftung oder Garantie für deren Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen können.





