

## 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 großzügiges 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.





