

# Sonniges freistehendes Haus in Pfaffenberg zu verkaufen



## Bergstraße 1

84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



### Ihr Ansprechpartner:

Gäuboden Immobilien e.K.

Frau Bettina Karow

E-Mail: [mail@gaeuboden-immobilien.de](mailto:mail@gaeuboden-immobilien.de)

Tel: +49 9421 788088

Web: <http://www.gaeuboden-immobilien.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	1.271,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	75,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1929
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2006
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	341,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1929
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Sonniges freistehendes Haus in Pfaffenberg zu verkaufen



## Bergstraße 1

84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	115,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	369.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Sonniges freistehendes Haus mit historischem Flair und großem Grundstück in Mallersdorf-Pfaffenberg zu verkaufen.

Willkommen in einem ganz besonderen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus wurde 1929 in Ortsteil Pfaffenberg erbaut und strahlt bis heute seinen einzigartigen Charakter aus.

Auf einem großzügigen Grundstück von 1.271 m<sup>2</sup> bietet dieses gepflegte Haus zahlreiche Möglichkeiten, um moderne Wohnräume zu verwirklichen.

#### Ausstattung & Besonderheiten:

Im Jahr 2006 wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter der Anbau sowie die Erneuerung des Badezimmers, das 2016 zusätzlich mit einer neuen Dusche ausgestattet wurde.

Die zentrale Ölheizung aus dem Jahr 2006 wird von einem 2.350 Liter GFK-Öltank gespeist.

Für wohlige Wärme sorgt zudem ein im Erdgeschoss befindlicher Schwedenofen.

Das Haus verfügt über zwei Küchen, eine im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss, was die Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder für Gäste ideal macht. Im Obergeschoss gibt es zusätzlich eine separate Toilette und ein Waschbecken.

#### Keller:

Im Keller befindet sich ein zusätzlicher Waschmaschinenanschluss sowie ein weiteres Bad mit Badewanne. Die alten Kellerfenster könnten erneuert werden, bieten jedoch Charme und historischen Charakter.

#### Garten & Außenbereich:

Der angelegte Garten mit altem Baumbestand lädt zum Entspannen ein. Ein besonderes Highlight ist die überdachte Südterrasse, die zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Rückzugsort bietet – ideal für gesellige Stunden im Freien. Dazu passt der feste Garten-Grillkamin, der sich perfekt für sommerliche Grillabende eignet. Mehrere Gartenhäuser bieten zusätzlichen Stauraum und Platz für Gartenprojekte. Ein Außenbrunnen ergänzt das idyllische Bild.

Dieses historische Haus vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernen Annehmlichkeiten.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnangebot überzeugen! Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung möglich.

### Ausstattung:

- Baujahr: 1929
- Grundstücksfläche: 1.271 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 115 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>
- Anbau: 2006
- Fertigarage: 2006 erbaut, 3x6 Meter, Einfahrtshöhe 2 m, mit Starkstromanschluss
- Dachgeschoss: ausbaufähig
- Badezimmer: 2006 Neubau, Dusche 2016 erneuert
- Heizung: 2006 Buderus Niedrigtemperatur-Ölheizung
- Edelkeramik-Schornstein: 2006
- Fenster: 2002 moderne Kunststofffenster mit Jalousien
- Schwedenofen im Wohnzimmer: 2008 (Wamsler), von der Austauschpflicht ausgenommen
- Sicherungskasten: 2005
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat und PVC
- überdachte Südterrasse
- fester Garten-Grillkamin
- Außenbrunnen
- mehrere Garten- und Gewächshäuser
- liebevoll gepflegter Garten mit altem Baumbestand und Gemüsebeeten

### Lage:

Attraktives Wohnen in der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg – Zentral und gut angebunden.

Die lebendige Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg ist dank ihrer Größe und Einwohnerzahl das zentrale Herzstück der Region.

Sie bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität, die sie zu einem idealen Wohngebiet macht.

Umfassende Versorgung und Freizeitmöglichkeiten: Alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, ist in unmittelbarer Nähe:

Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Banken und eine Vielzahl an Gastronomiebetrieben.

Auch für Familien ist bestens gesorgt – von der Kinderkrippe über Kindergärten bis hin zu Schulen, die sich direkt vor Ort befinden.

Für Senioren gibt es ein Wohnheim, und das örtliche Krankenhaus sorgt für medizinische Versorgung in der Nähe.

Perfekte Verkehrsanbindung: Mallersdorf-Pfaffenberg überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung.

Über die B15n, sowie den eigenen Bahnhof sind umliegende Städte wie Landshut, Neufahrn, Regensburg und Straubing schnell und bequem erreichbar.

So verbindet die Gemeinde ländliche Ruhe mit städtischer Erreichbarkeit.

### Sonstiges:

Für weitere Informationen zum Objekt, sowie einen Besichtigungstermin, benötige ich bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten, wie Vor- und Familienname, Anschrift, E-Mail-

## Sonniges freistehendes Haus in Pfaffenberg zu verkaufen



### Bergstraße 1

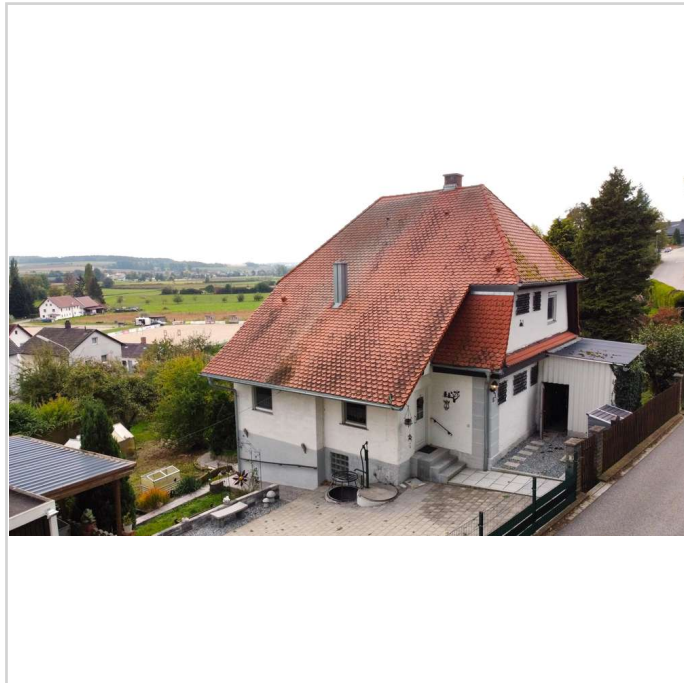
84066 Mellersdorf-Pfaffenberg

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

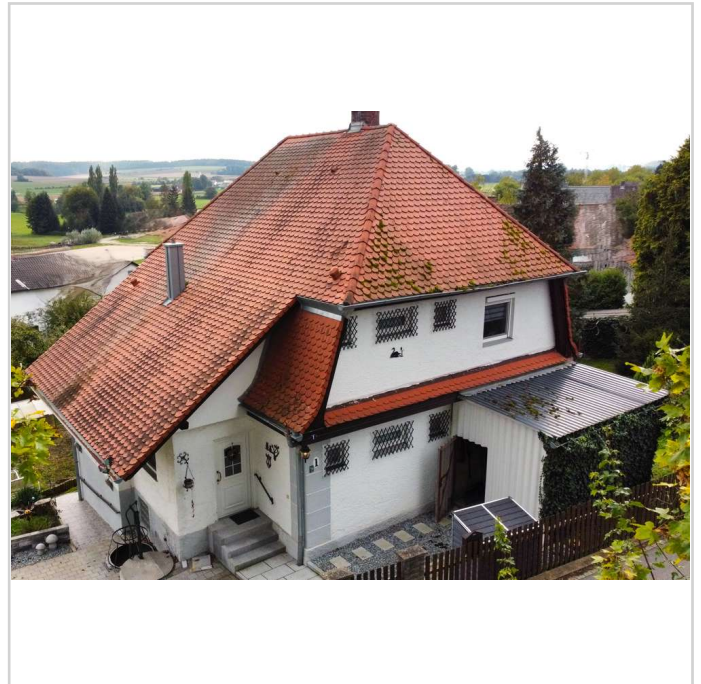
Kontaktdaten, wie Vor- und Familienname, Anschrift, E-Mail-Adresse und Telefonnummer.

Die Objekt- und Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers und sind ungefähre bzw. gerundete Werte, über die ich für Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernehme.

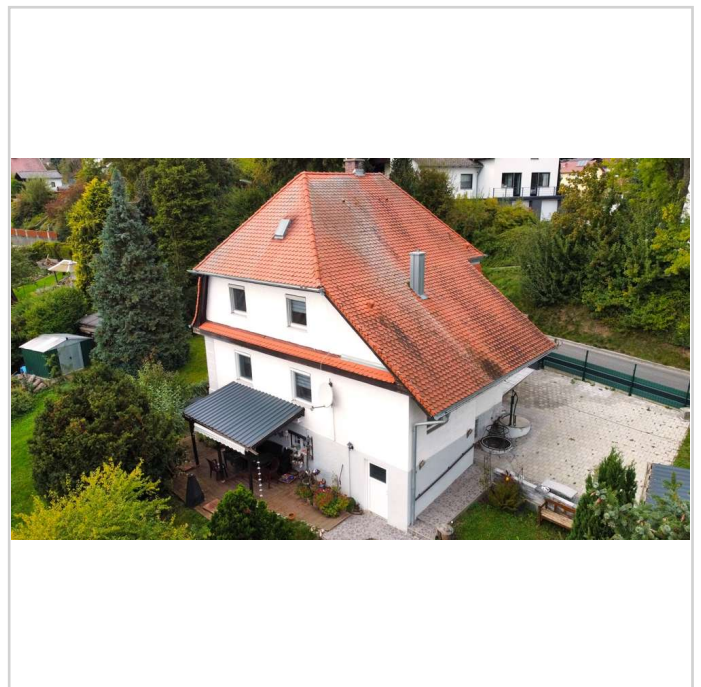
@Alle Rechte vorbehalten! Die in dem Exposé verwendete Texte, Grafiken, Fotos etc. unterliegen dem Urheberrecht. Die Weitergabe, Veränderung, gewerbliche Nutzung oder Verwendung ist nicht erlaubt.



Nord-Ost-Seite



Nord-Seite



Süd-Ost-Seite



## Sonniges freistehendes Haus in Pfaffenberg zu verkaufen



### Bergstraße 1

84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Süd-Seite



West-Ost-Ausrichtung



West-Seite



Garage mit Stellplatz



## Sonniges freistehendes Haus in Pfaffenberg zu verkaufen



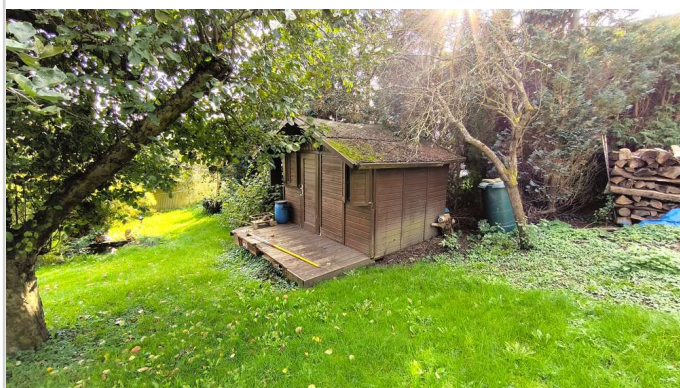
### Bergstraße 1

84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Überdachte Südterrasse



Gartenhäuschen



Blickdichte Straßenansicht



Bad EG

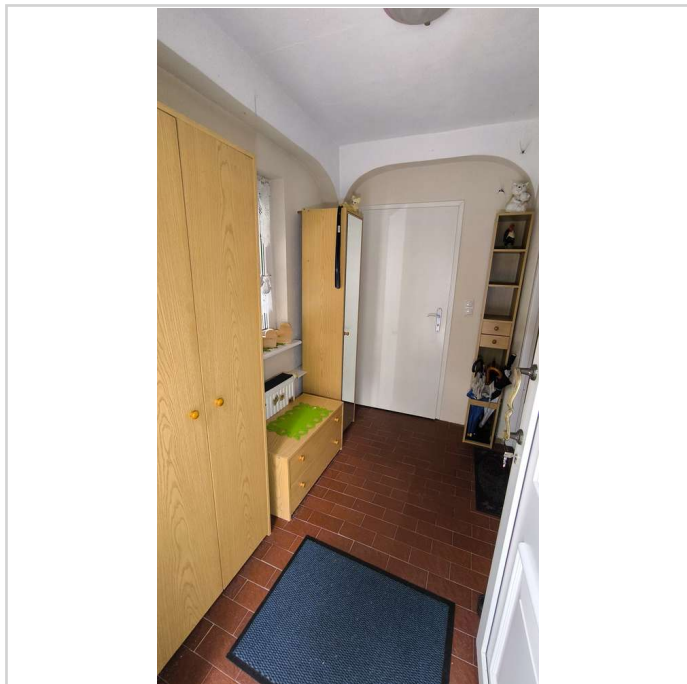
# Sonniges freistehendes Haus in Pfaffenberg zu verkaufen



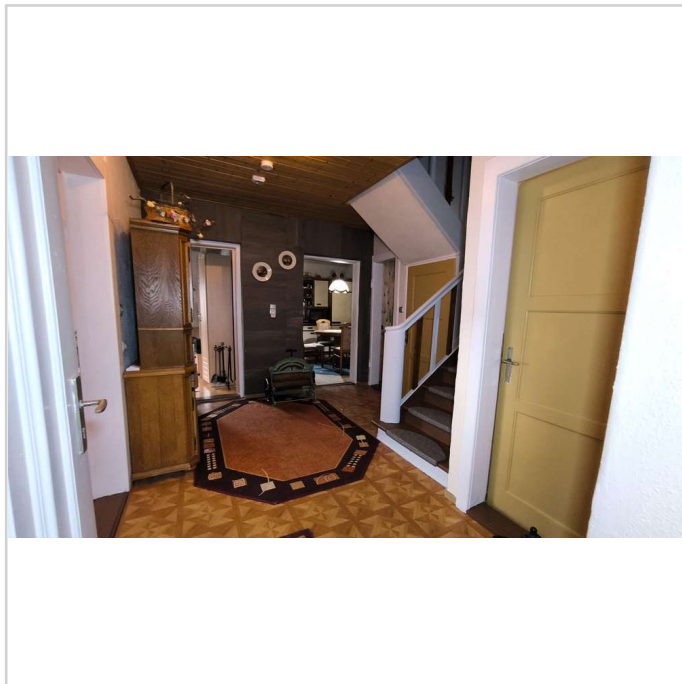
## Bergstraße 1

84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

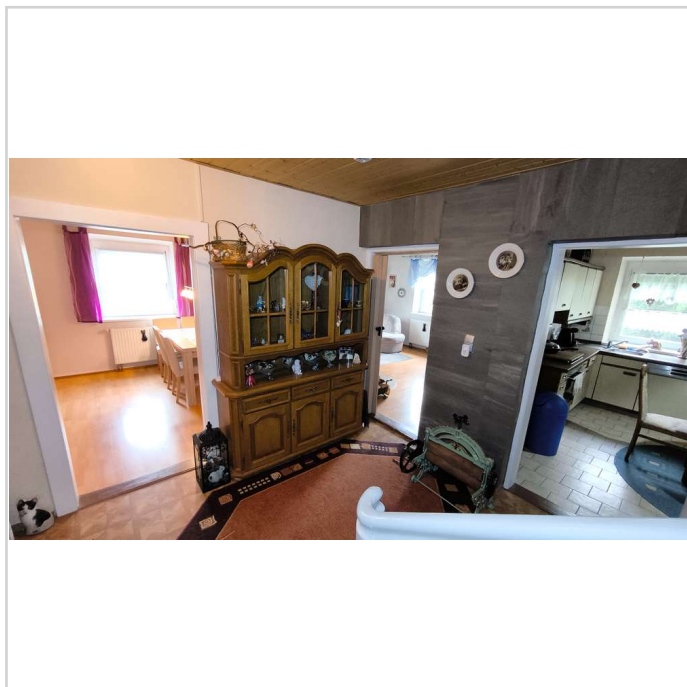
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



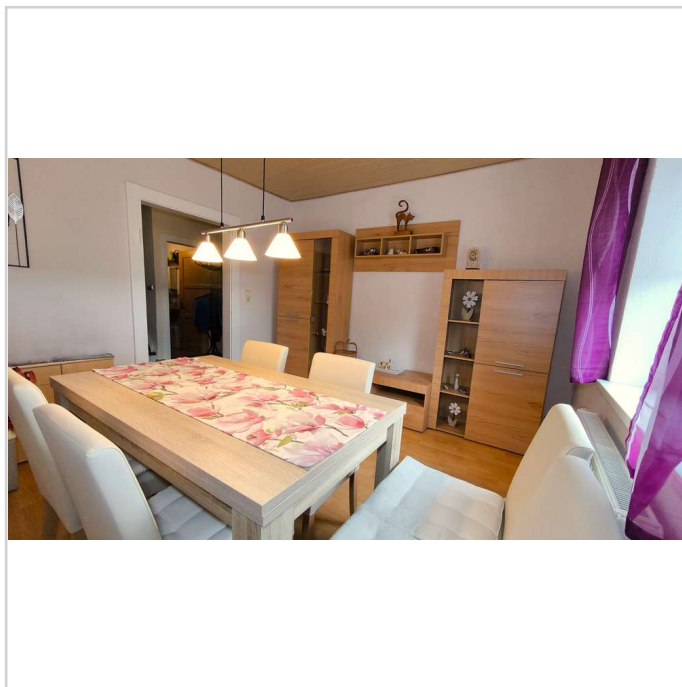
Eingang



Flur EG



Flur EG (2)



Zimmer 1 EG



# Sonniges freistehendes Haus in Pfaffenberg zu verkaufen



**Bergstraße 1**

84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Wohnzimmer EG



Küche EG



Flur OG



Küche OG

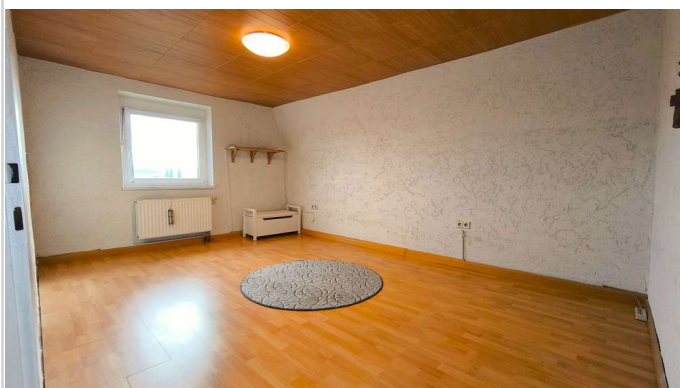
# Sonniges freistehendes Haus in Pfaffenberg zu verkaufen



## Bergstraße 1

84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

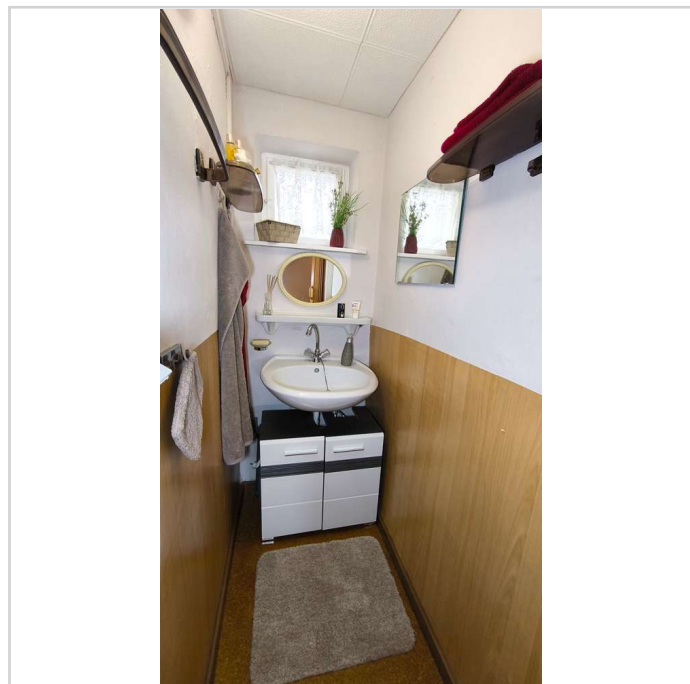
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



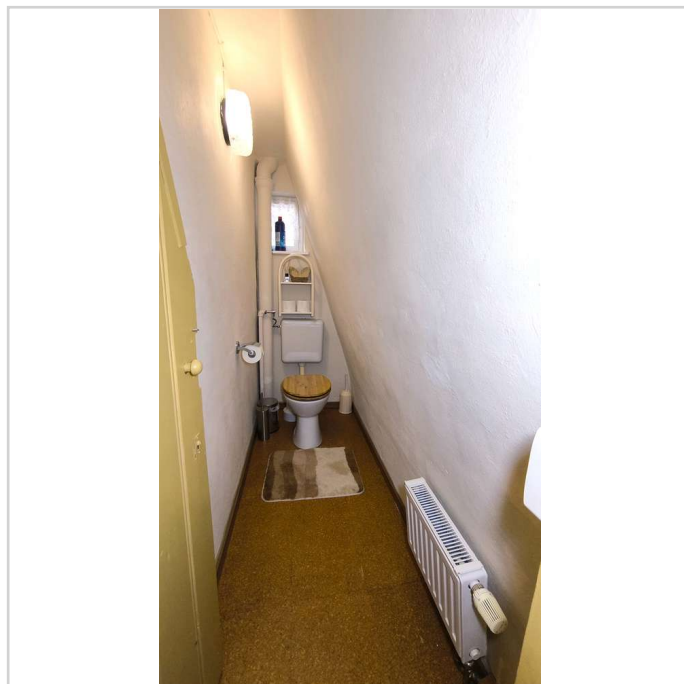
Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



OG



Toilette OG



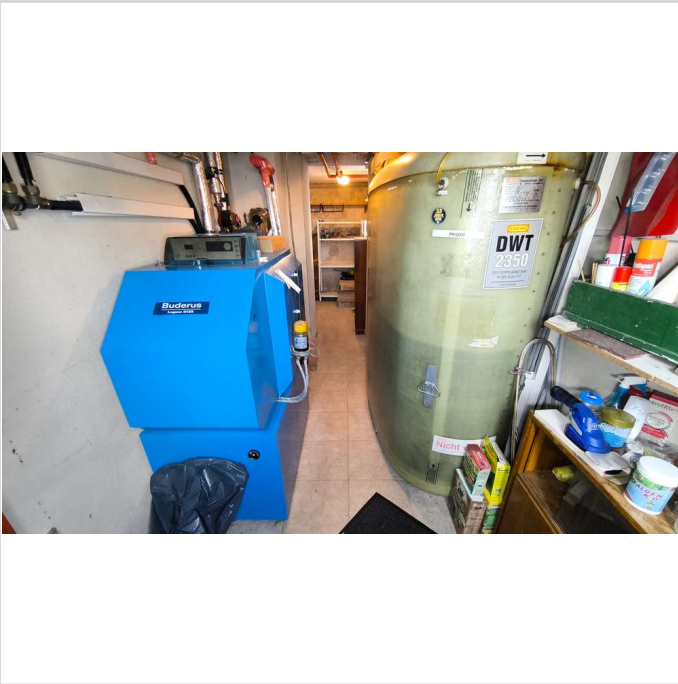
# Sonniges freistehendes Haus in Pfaffenberg zu verkaufen



## Bergstraße 1

84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

Zimmer: 7,00  
 Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 369.000,00 EUR



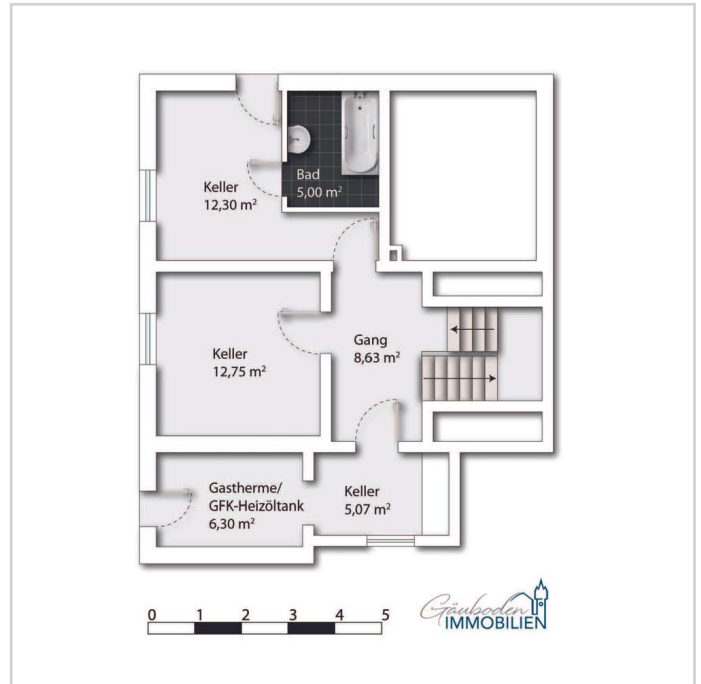
Heizung und GfK Tank



Plan Erdgeschoss unmöbliert



Plan Obergeschoss unmöbliert



Plan Keller unmöbliert

## Sonniges freistehendes Haus in Pfaffenberg zu verkaufen



### Bergstraße 1

84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

