

Immo4plus

Immobilienexposé
**Eine Perle im schönsten Dorf Bayerns -
Exklusives Zweifamilienhaus in sonniger
Traumlage in Ramspau!**



Objekt-Nr.:
5028



Haus zum Kauf

Eine Perle im schönsten Dorf Bayerns - Exklusives Zweifamilienhaus in sonniger Traumlage
in Ranspau!

Kaufpreis
636.000 €

 303,15 m²  1.197 m²
Wohnfläche (ca.) Grundstück (ca.)

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	636.000 €
Käuferprovision	3,57% des Kaufpreises	

Die Immobilie

Objekt-Nr	5028	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	303,15 m ²
	Grundstück (ca.)	1.197 m ²
Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓

Beschreibung

Dieses Zweifamilienhaus ist eine Rarität und sucht Seinesgleichen! Hier wird Individualität und Privatsphäre ganz groß geschrieben.

Nicht nur das 2005 vollständig kernsanierte und komplett neu aufgestockte Haus ist in einem fabelhaften Zustand, sondern auch das äußerst gepflegte 1.197 m² große Traumgrundstück ist liebevoll angelegt. Mehrere Garagen und Carports stehen zudem auch einem stattlichen Fuhrpark zur Verfügung.

Die ca. 146 m² große Wohnung im Erdgeschoss mit einem beeindruckenden Wohn-Essbereich mit Wintergarten, vier Schlafräumen und einem Bad mit Fenster, besticht durch

Großzügigkeit und viel Licht. Die Aufteilung ist durchdacht und bietet locker Platz für eine 5-köpfige Familie. Stauraum gibt es im Keller zur Genüge, welcher direkt von dieser Einheit aus zugänglich ist. Ebenso gelangen Sie vom Wohnbereich aus in den traumhaften Garten mit sensationeller Sonnenterrasse.

Die außergewöhnliche, völlig autarke 3 Zimmer Maisonette Wohnung im 1. Obergeschoss erreicht man über das außen liegende, vollständig überdachte Treppenhaus. Die imposante Wohnung mit ca. 131 m² Wohnfläche, plus einem zusätzlichen Galeriebereich von ca. 27 m², verfügt über einen ca. 18 m² riesigen, überdachten Südbalkon. Hier haben Sie Sonne pur! Der gigantische, offene, sehr helle Wohn-Essbereich mit Schwedenofen und einem imposanten Sichtdachstuhl weist eine beeindruckende Raumhöhe auf. Ob Arbeitsplatz, Bibliothek oder Relaxoase, der Galeriebereich bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Des Weiteren gibt es ein super schönes Kinderzimmer und ein tolles Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich. Das luxuriöse Tageslichtbad besticht mit Badewanne und einer riesigen, begehbaren Dusche.

Ausstattung

- * HDG Bavaria Holzheizung 40 kW, auf Pellets umrüstbar
- * 3 Pufferspeicher mit je 1.000 l
- * Massivbauweise
- * Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- * SAT-Schüssel
- * Vorbereitung Solaranlage vorhanden
- * 2 Kamine mit Ofenanschluss
- * 2 geräumige Garagen (30 m² und 55 m²)
- * 3 große Carports und 3 Holzlegen
- * Montagegrube

Lage

Ein Dorf wie aus dem Bilderbuch. Eigentlich ist diese Idylle fast schon übertrieben. Zwischen Fluss und bewaldeten Hügeln eingebettet, liegen die Häuser. Das satt gelbe Schloss bekrönen vier stattliche Zwiebeltürme und natürlich wird dieses Ambiente ergänzt durch eine stilvolle Kirche und einen wunderschönen Biergarten mit alten Kastanienbäumen.

Keine Frage: Ramspau ist ein Golddorf. Genau diesen Titel trägt der kleine Ort im Regental nördlich von Regenstauf. Der Name wurde dem Ort, der vor einiger Zeit seine 1000-Jahr-Feier beging, offiziell verliehen. Es gibt hier ein Gasthaus, einen Metzger, eine Grundschule, ein Feuerwehrhaus und einen gut besuchten Sportverein. Ein weiteres Highlight ist der idyllische Badeplatz direkt am Fluss Regen mit weitflächiger Liegewiese zum Entspannen und eine extra ausgewiesene Grillfläche, um einen entspannten Badetag perfekt zu machen.

Der Ort Ramspau gehört zum Markt Regenstauf und liegt ungefähr vier Kilometer nördlich des Gemeindezentrums am Fluss Regen. Für eine Anbindung mit dem Bus sorgen die Linien 41, 107 und 142 des Regensburger Verkehrsverbunds. In ca. 7,5 km erreichen Sie die Autobahnanschlussstellen Regenstauf bzw. Ponholz der A93.

<http://komxcms.landkreis-regensburg.de/markt-regenstauf/leben-in-regenstauf/>

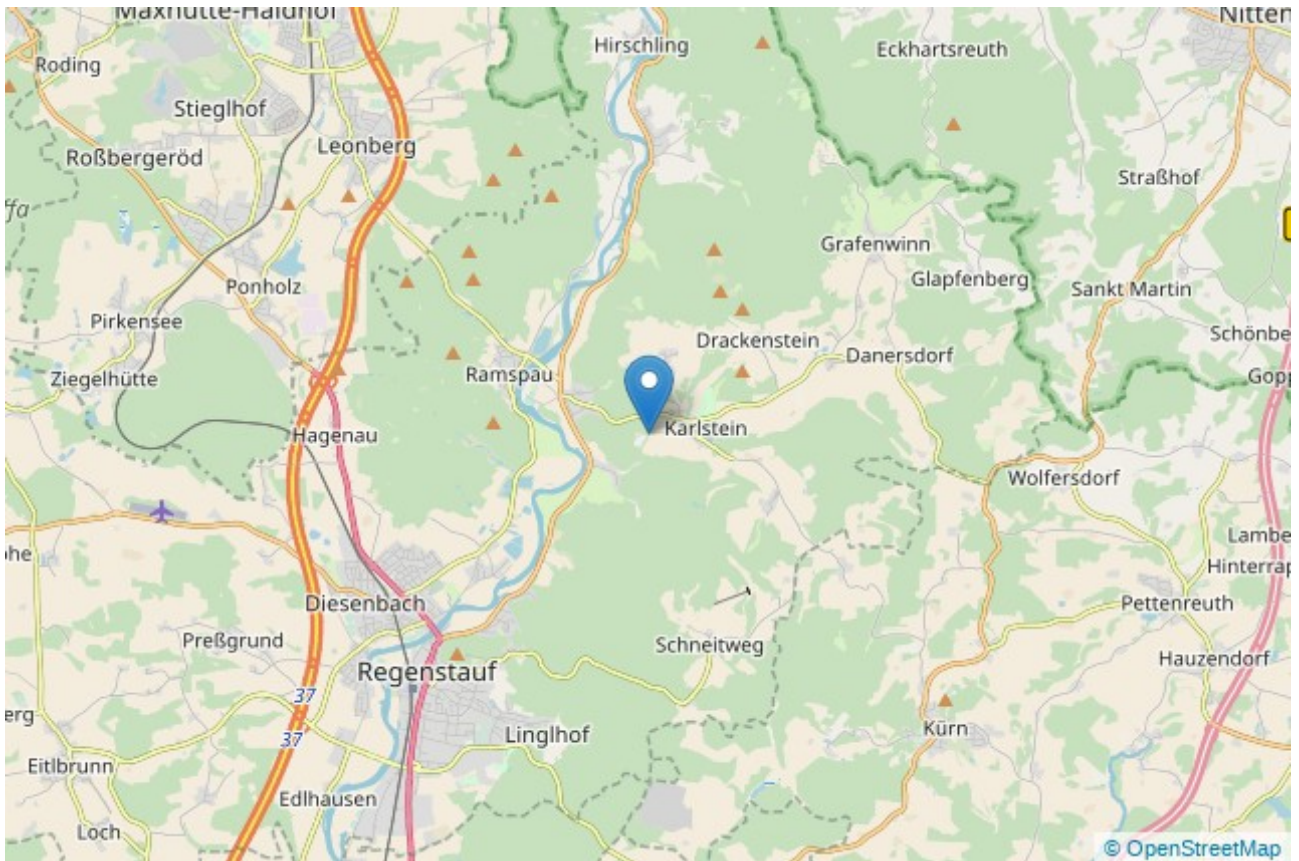
Energiebedarfsausweis

Ihr Ansprechpartner

Name	Team Immo4plus
Ort	93049 Regensburg
E-Mail	info@immo4plus.de
Homepage	https://www.immo4plus.de

Lage und Umgebung

93128 Regenstauf





Immo4plus – mehr als 4 Wände!











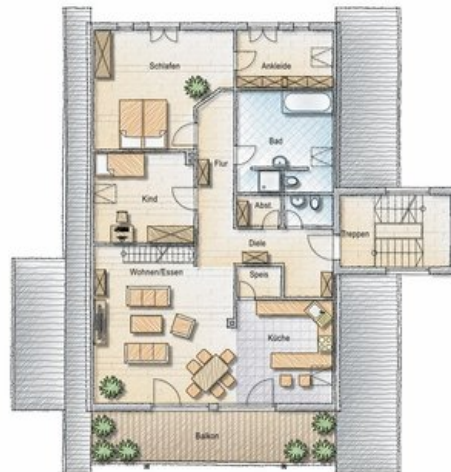




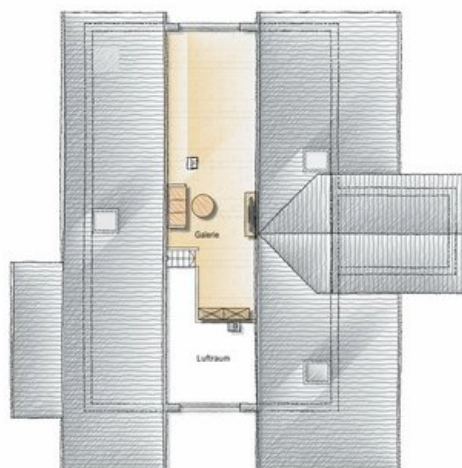
Makro-Ansicht



Grundriss Wohnung EG



Grundriss Wohnung OG



Galerie Wohnung OG



Grundriss KG