



94369 Rain

Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit großer Doppelgarage



550.000 €

Kaufpreis

145 m²

Wohnfläche

713 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m²
Grundstücksfläche	713 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	4
Wohneinheiten	1

Zustand

Baujahr	1991
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	550.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.02.2035
Baujahr (Haus)	1991
Endenergiebedarf	153.40
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
Holz	✓
Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Wohnzimmer mit Rundbogen und 2 Granitsäulen
- ** Kachelofen
- ** Fußbodenheizung im ganzen Haus
- ** Erker vom Keller bis in die 2. Etage
- ** Separates WC im Keller
- ** Sauna (Infrarot)
- ** Solar Balkonkraftwerk mit 380 V
- ** Außenwärmeputz
- ** Wärmepumpe
- ** Doppelgarage mit Werkstatt und Grube
- ** Ruhige, sonnige Lage



Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1991 überzeugt durch seinen Charme und seine durchdachte Architektur. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 145 m² und einem Grundstück von ca. 713 m² bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie und schafft eine gemütliche Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses. Besonders hervorzuheben sind der elegante Rundbogen und die beiden Granitsäulen, die dem Raum eine besondere Ausstrahlung verleihen. Die Großzügigkeit des Raumes sorgt für eine angenehme Offenheit und schafft eine einladende Atmosphäre, die durch die naturbelassenen Deckenbalken noch unterstrichen wird. Zeitlose Eleganz und behagliche Wärme gehen hier eine harmonische Verbindung ein. Die Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für ein angenehmes Raumklima, das zu jeder Jahreszeit höchsten Wohnkomfort bietet.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Kachelofen, der in den kälteren Monaten für wohlige Wärme sorgt und das Raumgefühl zusätzlich bereichert. Die Küche ist modern ausgestattet und bietet eine gemütliche Sitzecke für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden. Die angrenzende Essecke lädt zum gemütlichen Beisammensein und Verweilen ein.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist die Infrarotsauna, die nach einem anstrengenden Tag für entspannende Momente sorgt.

Das Grundstück ist gut geschnitten und bietet ideale Möglichkeiten für eine individuelle Gartengestaltung oder zur Nutzung als Hobbyraum. Ein besonderes Extra ist die Doppelgarage mit Werkstatt und Grube - perfekt für Hobbyhandwerker oder als zusätzlicher Stauraum.

Das Haus ist eine hervorragende Möglichkeit, in eine Immobilie mit hoher Lebensqualität und solidem Wertsteigerungspotenzial zu investieren, sei es zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Der Kaufpreis beträgt 550.000,- € (VB).

Lage

Makrolage

Die idyllische Gemeinde Rain, gelegen im Landkreis Straubing-Bogen, bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit. Umgeben von malerischer Natur und weitläufigen Grünflächen genießen die Bewohner eine hohe Lebensqualität. Die Region überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur, ein aktives Gemeindeleben und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten, die sowohl Familien als auch Ruhesuchende ansprechen.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Rain, die besonders für ihre familienfreundliche Atmosphäre geschätzt wird. Geprägt von gepflegten Häusern und begrünten Straßen bietet das Umfeld eine angenehme Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote sind in kurzer Distanz erreichbar. Zudem ermöglicht die gute Verkehrsanbindung schnelle Wege in die umliegenden Städte und Gemeinden.



Hier erwartet Sie ein harmonisches Wohnumfeld, das sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Infrastruktur vereint – ideal für ein entspanntes und zugleich komfortables Leben.

Sonstige Angaben

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



















