# Zwei Einfamilienhäuser auf einem Grundstück in ruhiger Lage in Pottenstein



**Objektnummer: 888**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2563 Pottenstein |
| **Baujahr:** | 2004 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 188,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 17,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 60,50 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 449.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

16.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH
Grabengasse 4
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13






ROUTE
66

















# Objektbeschreibung

Dieses attraktive Immobilienangebot umfasst zwei Einfamilienhäuser auf einem großzügigen Grundstück in der malerischen Gemeinde Pottenstein. Die beiden Häuser bieten eine ideale Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort und sind perfekt für Familien oder als Investitionsobjekt geeignet.

**Haus 1: Historisches Einfamilienhaus (Baujahr 1909)**

- Keller: Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Werkzeuge oder andere Gegenstände und einen Waschmaschinenanschluss

- Erdgeschoss:

- Vorraum: Eingangsbereich, der in die weiteren Räume führt.

- Separate Toilette: Praktisch für Gäste und den täglichen Gebrauch.

- Badezimmer: Ausgestattet mit einer Dusche, und Waschtisch.

- Küche: Voll ausgestattet mit allen Geräten.

- Wohnzimmer: Heller und geräumiger Wohnbereich, der viel Platz für gemütliche Abende mit der Familie bietet.

- Obergeschoss:

- Schlafzimmer: Zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Möbel und persönliche Gegenstände bieten.

- Ausstattung:

- Außenrollläden und Kunststofffenster sorgen für eine gute Isolierung und Sicherheit.

- Die Elektrik wurde 2003 erneuert, was für moderne Standards sorgt.

- Die Gastherme wurde 2013 erneuert, was eine effiziente Heizungsversorgung gewährleistet.

**Haus 2: Modernes Einfamilienhaus (Baujahr 2004)**

- Bauweise: In hochwertiger Holzriegelbauweise errichtet, die für eine hervorragende Energieeffizienz sorgt.

- Erdgeschoss:

- Vorraum: Eingangsbereich, der einen herzlichen Empfang bietet.

- Küche: Voll ausgestattet mit modernen Geräten.

- Abstell-Technikraum: Praktischer Stauraum für Technik und Haushaltsgeräte.

- Großzügiges Wohnzimmer: Heller Raum mit direktem Zugang zum Garten, perfekt für gesellige Stunden und Familienfeiern.

- Obergeschoss:

- Galerie: Derzeit als Schlafzimmer genutzt, bietet sie eine offene und luftige Atmosphäre.

- Begehbarer Kleiderschrank

- Badezimmer: Mit Fenster, Whirlpool-Badewanne, Dusche, Toilette und Doppelwaschtisch .

- Ausstattung:

- Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer.

- Kunststofffenster sorgen für eine gute Isolierung und Energieeffizienz.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen ich Ihnen gerne zur Verfügung!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m

**Sonstige**
Geldautomat <3.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap