



## 92363 Breitenbrunn

Herrlich gelegenes Zweifamilienhaus,  
Panoramablick - unverbaubar!  
Breitenbrunn - Altmühltal



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**399.500 €**

Kaufpreis

**210 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1140 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.140 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
separate WCs	1
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

### Zustand

Baujahr	1969
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1969

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Gruppennummer	13



## Ausstattung

### Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

### Stellplatzart

- Garage ✓

### Küche

- Einbauküche ✓

### Bodenbelag

- Fliesen ✓
- Parkett ✓



## Beschreibung

---

### Das Wohnhaus:

- Erbaut in solider Massivbauweise, Baujahr 1969 – gepflegter Gesamtzustand
- Hauptwohnung + Souterrainwohnung + ausgebautes Dachgeschoss
- Gesamtwohnfläche ca. 210 m<sup>2</sup>
- 8 Zimmer, 3 Bäder, 2 Küchen

### Erdgeschoss:

- Hauptwohnung, Wohnen mit verbundenem Esszimmer, Wohnküche mit Speis, großzügige Eingangsdiele mit schönen Parkettböden und diversen Einbauschränken, Eltern- und Kinderschlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche
- Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup>

### Souterrain:

- Wohnen, Schlafen, Flur, Wohnküche und Wannenbad
- Wohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>

### Dachgeschoss:

- 3 ausgebaute Gästezimmer mit neuerem Duschbad
- Wohnfläche ca. 30 m<sup>2</sup>

### Nützliches & Praktisches:

- Wintergartenanbau je für Hauptwohnung und Souterrain in ca. 2004 (Aluminiumkonstruktion mit Wärmeschutzverglasung)
- Ölzentral-Heizung, Marke Viessmann 1994 – gewartet und geprüft
- Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Holznebengebäude
- Felsenkeller
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Ins Haus integrierte Garage
- Bezug nach Vereinbarung

### Energetische Werte:

- V, Öl-Zentralheizung, 163 kWh, 1968

### Fazit:

Freiraum mit Traumblick für die Familie – auch als großzügiges Feriendomizil oder teilgewerbliche Nutzung bestens geeignet.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage

---

### Die Lage:

- Absolute Ruhe mit einem geschützten Grundstück am Südhang – unverbaubar
- Ca. 1.140 m<sup>2</sup>, eingefriedet und voll erschlossen
- Angenehmes, gewachsenes Umfeld ohne störende Emissionen
- Einkaufen für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheke, Schule und Kindergarten alles vor Ort
- Ca. 10 km nach Parsberg (BAB-3 Anschluss), ca. 12 km nach Dietfurt (7-Flüsse-Stadt im Altmühltal) und ca. 40 km nach Regensburg oder Ingolstadt

## Sonstige Angaben

---



Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN















