



90602 Pyrbaum

Charmantes Einfamilienhaus mit Sanierungsbedarf auf schönem Grundstück!
Pyrbaum



295.000 €

Kaufpreis

114 m²

Wohnfläche

709 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114 m ²
Grundstücksfläche	709 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	4

Allgemeine Infos

Gruppennummer	11
---------------	----

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1957
Energieverbrauchskennwert	275,40

Zustand

Baujahr	1957
---------	------



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓



Beschreibung

Das Wohnhaus & das Grundstück:

- Charmantes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück mit viel Platz für individuelle Wohnideen und Entwicklungspotenzial
- Massivbauweise in Stein mit ausgebautem Dachgeschoss
- Baujahr 1957, Dachgeschossausbau 1963
- Grundstücksfläche ca. 709 m²
- Wohnfläche ca. 114 m²
- 4-Zimmer
- Keller
- Zwischendecken in Holzkonstruktion
- Fenster im Obergeschoss ca. 2010 erneuert
- Zentrale Ölheizung (Wärmeerzeuger Baujahr 1989) mit ca. 6.000l Tankvolumen
- Garage (2018 erneuert) sowie Nebengebäude vorhanden
- Zwei Kaminzüge vorhanden – Anschluss Ofen möglich

Das Erdgeschoss:

- Großzügige Wohnräume mit flexibler Grundrissstruktur
- Aktuell im Rückbauzustand – Decken und Böden bereits entfernt
- Direkter Bezug zum Gartenbereich
- Ideale Grundlage für moderne Wohnkonzepte

Obergeschoss:

- Weitere Wohn- und Schlafräume
- Teilweise erneuerte Fenster (ca. 2010)
- Gute natürliche Belichtung
- Klassische, gut nutzbare Raumaufteilung

Untergeschoss:

- Hobbyraum/Lager
- Heizungsraum

Energetische Werte:

- B, Heizöl, 275,4 kWh, Klasse H, Bj.1957/1989

Fazit: Wer ein Einfamilienhaus in ruhiger und naturnaher Lage sucht, welches viel Raum für individuelle Gestaltung bietet, findet hier eine solide Basis mit großem Potenzial für ein modernes Zuhause nach eigenen Vorstellungen.

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

Lage

- Ruhige, gewachsene Wohnlage in Pyrbaum – umgeben von viel Grün und ideal für alle, die naturnah und entspannt wohnen möchten
- Angenehmes Wohnumfeld mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern
- Felder, Wiesen und Spazierwege in direkter Nähe – perfekt für Freizeit und Erholung
- Hoher Erholungswert durch ruhige Umgebung und wenig Verkehr
- Familienfreundliche Nachbarschaft
- Gute Anbindung an die umliegenden Orte und Infrastruktur



- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Fahrdistanz erreichbar

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













