Oberschneiding

Architektenhaus für alle, die das Besondere suchen

Objektnummer: 25129019

KAUFPREIS: 569.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 190 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 852 m^2

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Auf einen Blick

Objektnummer	25129019
Wohnfläche	ca. 190 m²
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	569.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	127.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.08.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Die Immobilie

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Die Immobilie

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Die Immobilie

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Die Immobilie

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Die Immobilie

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Die Immobilie

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

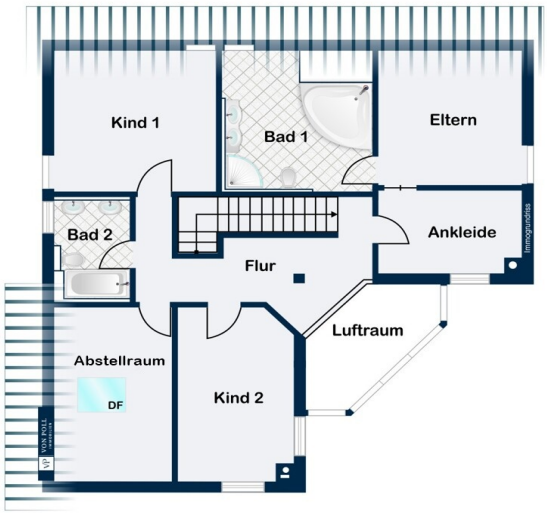
Die Immobilie

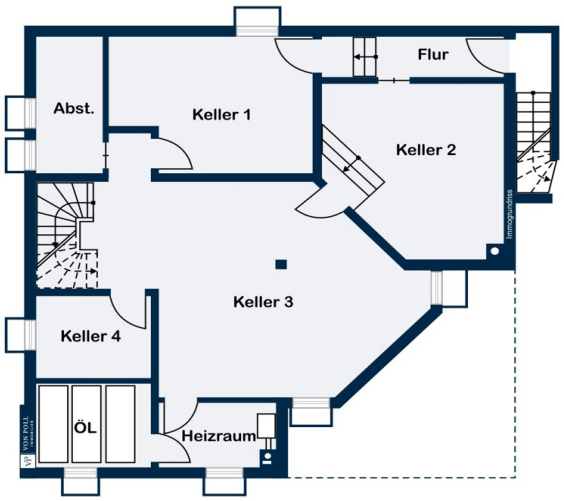
Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Die Immobilie

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Grundrisse


Kind 1
Bad 1
Eltern
Bad 2
Flur
Ankleide
Luftraum
Abstellraum
DF
Kind 2



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Architektenhaus aus dem Jahr 1997 präsentiert sich als großzügiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 190 m², gelegen in einer ruhigen Stichstraße, die Privatsphäre und einen entspannten Alltag verspricht. Das Grundstück umfasst ca. 852 m² und bietet durchdachte Flächen zur freien Entfaltung.
Das Objekt erstreckt sich über 3 Etagen und verfügt über insgesamt 7 Zimmer, 3 Bäder, Kellerräume, eine Garage und Nebenräume.

Für ein entspanntes Ankommen im Haus garantiert der großzügige Eingangsbereich, der sowohl durch die Haustüre als auch direkt von der Garage zu erreichen ist.
Der Wohnbereich überzeugt durch einen offen gestalteten Grundriss und eine große, ca. 4 Meter hohe Glasfront Richtung Süden, die viel Tageslicht einlässt, durch elektrische Jalousien flexibel beschattet werden kann und den herrlichen Blick in den Garten gewährleistet. Die sorgfältig verlegten Granitböden mit Intarsienarbeiten verleihen den Räumen einen zeitlosen und repräsentativen Charakter. Für schöne Wärme sorgt sowohl die teilweise verlegte Fußbodenheizung als auch der Holzofen im Wohnzimmer.
Die helle Küche mit angrenzender Speisekammer und direktem Terrassenzugang ist halboffen gestaltet und im Kaufpreis enthalten.
Das Untergeschoss bietet 3 Räume, ein Bad und eine innenliegende Küche. Dank dem eigenen Zugang bietet es sich neben einem reinen Keller auch als Büro etwa für Homeoffice oder auch, wie aktuell genutzt, als kleine Gästewohnung an.

Der Garten wurde vor ca. 10 Jahren mit einem Pool und einem Gartenhäuschen mit überdachter Terrasse nach den eigenen Vorstellungen gestaltet. Neben der großen Südterrasse ist hier für die heißen Sommertage ein gemütlicher Garten entstanden, den auch für Hochbeete oder ein Gewächshäuschen ausreichend Platz bietet.
Die Fahrzeuge und Gartengeräte finden sowohl im Geräteschuppen, als auch in der großen Garage nebst kleiner Hobbywerkstatt perfekt Platz.

Einige Renovierungsarbeiten sind nun nach fast 30 Jahren erforderlich, bieten jedoch die Möglichkeit, individuelle Wünsche in die Gestaltung einzubringen und dem Haus eine persönliche Note zu verleihen. Die durchdachte und außergewöhnliche Architektur bildet hierfür eine solide Grundlage.

Diese Immobilie spricht anspruchsvolle Käufer an, die Wert auf großzügige Raumlösungen, moderne Architektur und eine angenehme Wohnlage legen, aber auch die ein oder andere Gestaltungsmöglichkeit selbst noch vornehmen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt zu zeigen.

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Ausstattung und Details

- zeitloses Architektenhaus
- ruhige Lage in Stichstraße
- 3 Bäder und Gäste WC
- etwas Renovierungsarbeiten erforderlich
- teilweise Fußbodenheizung
- aufwändig verlegte Granitböden
- große Glasfront mit Jalousien
- Pool mit Gartenhäuschen
- große Pkw Garage mit Abstellraum
- mögliche Gästewohnung oder Büro im Untergeschoss
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Küche mit Speisekammer
- großzügiges Entrèe

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Alles zum Standort

Die Gemeinde Oberschneiding liegt im Herzen des Gäubodens, nur wenige Kilometer südlich der niederbayerischen Stadt Straubing. Die idyllische Ortschaft vereint die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.
Dank der Nähe zur Bundesstraße B20 sowie zur Autobahn A92 sind sowohl Straubing als auch Deggendorf, Landshut und Regensburg schnell erreichbar. Der Flughafen München ist in gut einer Stunde erreichbar – ideal für Pendler und Geschäftsreisende.
Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in der Gemeinde Kindergarten, Grundschule sowie diverse Vereine und Freizeitangebote zur Verfügung. Weiterführende Schulen, umfangreiche medizinische Versorgung und ein vielfältiges Kultur- und Gastronomieangebot finden sich im nahegelegenen Straubing.

Die Umgebung ist geprägt von Natur, Feldern und Wiesen, die zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung einladen. Gleichzeitig ist Oberschneiding eine moderne Gemeinde, die Wert auf eine nachhaltige Entwicklung und ein aktives Gemeinschaftsleben legt.

Wer eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage sucht und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchte, findet hier den perfekten Standort.

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Fischer

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf
Tel.: +49 991 - 38 31 897 0
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com