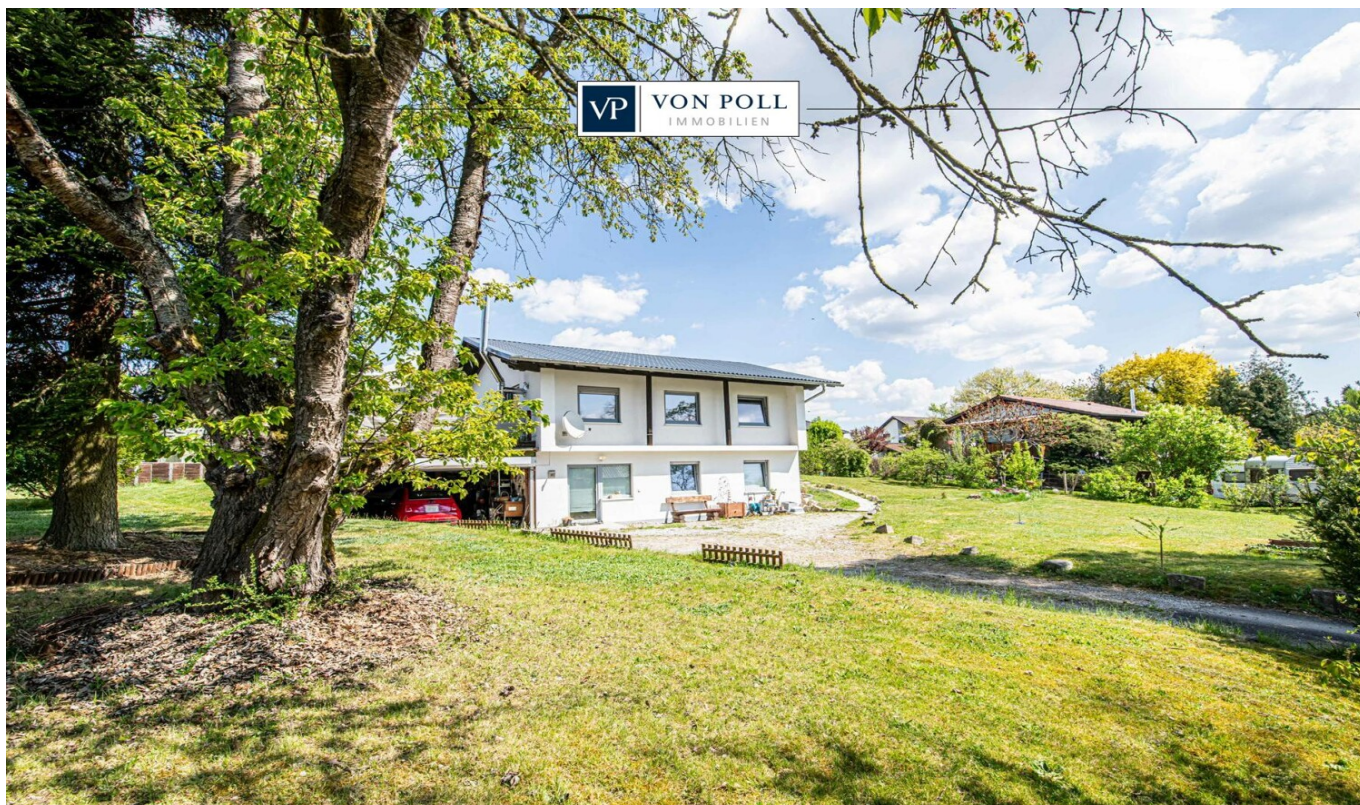


Bruck in der Oberpfalz

Wohnen auf einem großem Grundstück – Ein Zuhause zum Wohlfühlen

Objektnummer: 26201077



KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.128 m²

Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Auf einen Blick

Objektnummer	26201077
Wohnfläche	ca. 109 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	370.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

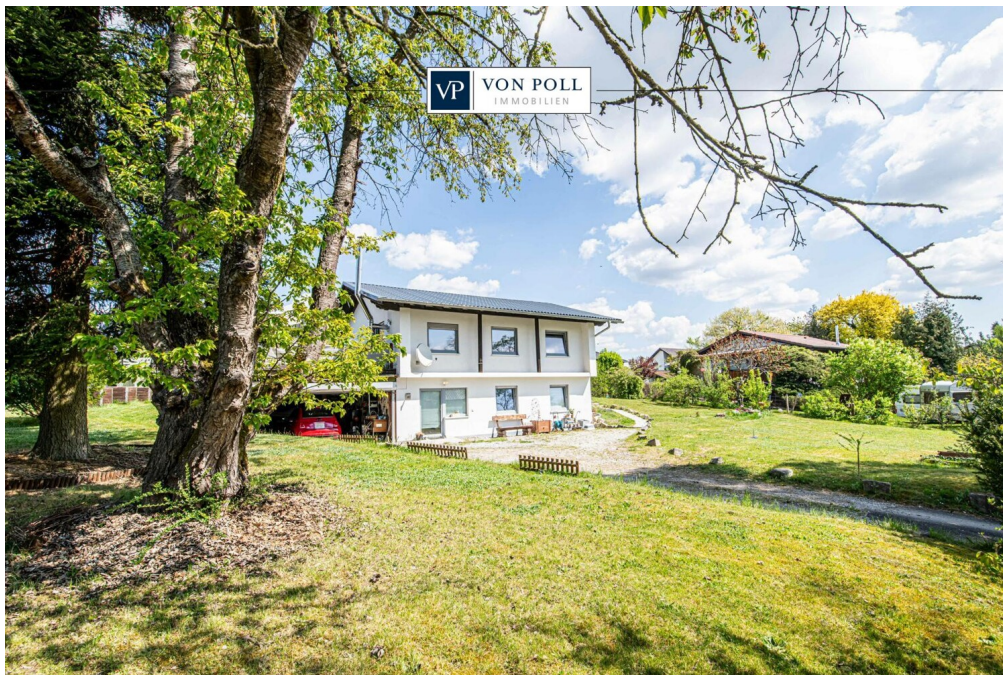
Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	112.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie



Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie



Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie



Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie



Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie



Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie



Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie



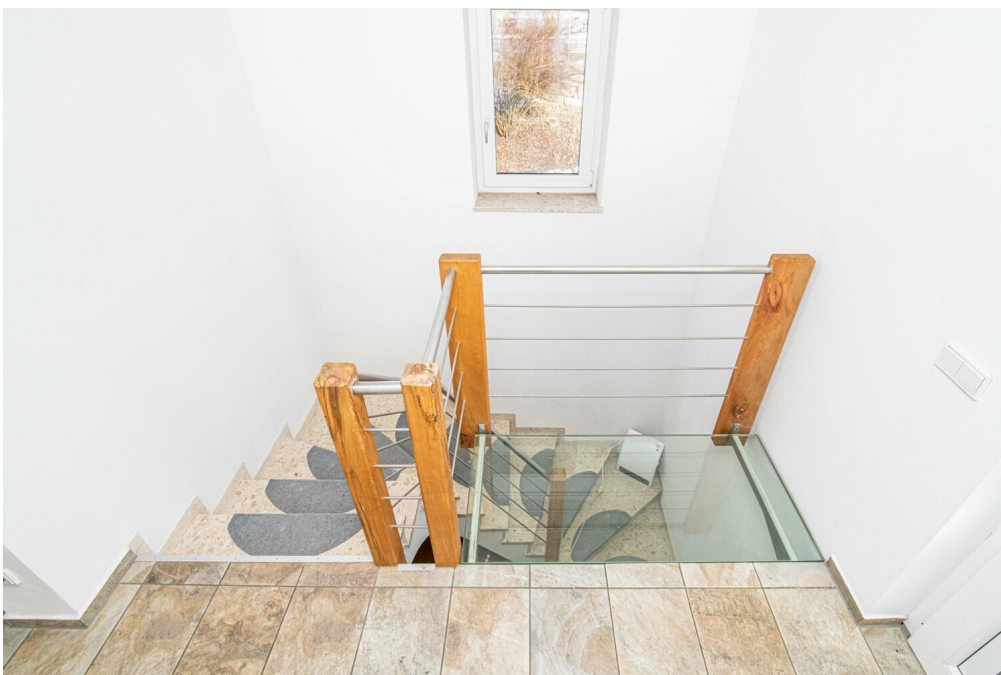
Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie



Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie



Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie



Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie



Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie



Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie



Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie

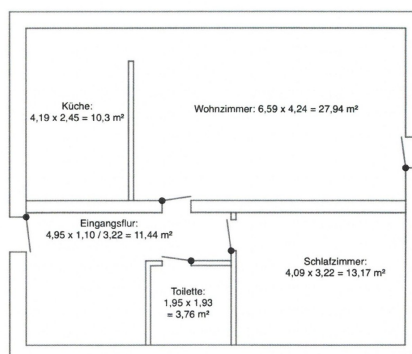


Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie



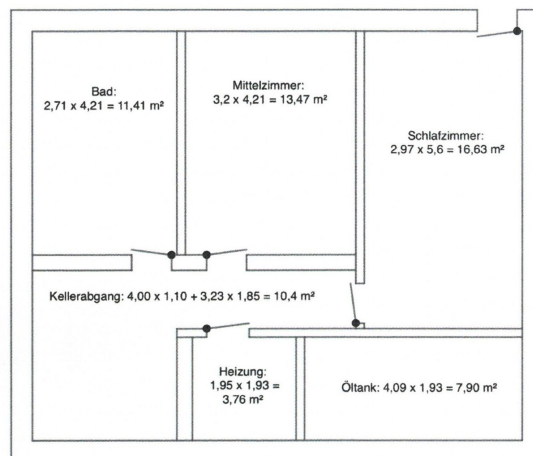
Obergeschoss:



Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Die Immobilie

Untergeschoss:



Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Ein erster Eindruck

Wohnen auf einem großem Grundstück – Ein Zuhause zum Wohlfühlen

Manche Immobilien überzeugen durch ihre Größe. Andere durch ihre Lage. Dieses Einfamilienhaus begeistert mit der gelungenen Kombination aus modernem Wohnkomfort, einem außergewöhnlich großen Grundstück und einer ruhigen Wohnlage. Auf rund 109 m² Wohnfläche und einem 1.128 m² großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare und Naturliebhaber.

Ein Zuhause mit Charakter

Das 1976 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus wurde 2014 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kachelofen bildet das Herzstück des Hauses. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Terrasse und Garten

Die ca. 48 m² große Holzterrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – vom Familiengarten bis zur persönlichen Wohlfühlzone.

Fazit

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort, Ruhe und ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück zu einem attraktiven Gesamtangebot. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Zuhause vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Ausstattung und Details

Folgende Maßnahmen wurden bei der Sanierung der Immobilie ergriffen:

- neue Raumaufteilung Wanddurchbruch / Einzug neuer Wand um die Küche zu vergrößern
- Umbau der im Haus vorher integrierten Garage in einen Wohnraum im UG

Wasserleitungen & Abwasserleitungen

Heizungsleitungen / Heizkörper

Elektrik: Leitungen und neue Verteilung / Sicherung

- 2 neue Bäder / Hauptbad mit Fußbodenheizung
- Dachbodenisolierung mit 14 cm Styrodur
- Neuverputz innen
- teilweise Einzug von Rigipsdecken
- Überall neue Fußböden; auf 70 m² handgefertigte Hart-Massivholz-Dielen (Esche / Rotbuche / Bergahorn 28 mm); restliche Bereiche neu gefliest.
- Einzug eines Edelstahlkamins für einen Scheitholz-Kaminofen (Hausinventar)
- Einbauküche (Hausinventar); ohne Elektrogeräte
- neue 3 fach verglaste Fenster
- neue Haustüre

Weiter wurden noch folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Schaffung eines 48 m² Carports (2 Kfz) mit darüberliegender Lärchen-Dielen-Terrasse 28 mm

im Jahr 2015.

- 2019: Abtragung des Asbestdaches, Ersatz durch Trapezblech (hier keine weiteren Isolierungsmaßnahmen) und
- Auftragung eines neuen Außen(Farbe)-Putzes.

Ausstattung:

- Ölzentralheizung von Viessmann (Niedertemperatur)
- Einbauküche ohne Geräte
- 48 m² große Terrasse
- große Gartenanlage
- Geräteschuppen
- Gewächshaus
- 3 X Hochbeet
- Garage

Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Alles zum Standort

Bruck i.d.OPf. liegt im Landkreis Schwandorf, in der Urlaubsregion „Oberpfälzer Seenland“ und im „Naturpark Oberer Bayerischer Wald“, ca. 35 Kilometer nordöstlich von Regensburg an der Bundesstraße 85. Die Gesamtfläche des Marktes beträgt 52,46 km², darunter 31,02 km² Wald. Durch Bruck i.d.OPf. fließt der Sulzbach, der als Abfluss des Hammersees in Bodenwöhr entsteht und in Nittenau in den Fluss Regen mündet. Mit seiner guten Infrastruktur, modernen Arbeitsplätzen, einem breit gefächerten Vereinsleben, attraktiven Kultur- und Freizeitmöglichkeiten (z. B. Sandoase), zukunftsfähigen Erziehungs-, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie zahlreichen Angeboten für Jung und Alt, hat Bruck für jeden etwas zu bieten.

Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com