

Osterhofen

# Seltene Gelegenheit in Osterhofen: Charmanter Bungalow mit Gartenidylle in ruhiger Siedlungslage

Objektnummer: 25129023



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 828 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

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

Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25129023
Wohnfläche	ca. 150,32 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	379.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	11.10.2035	Endenergiebedarf	212.20 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1972



Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

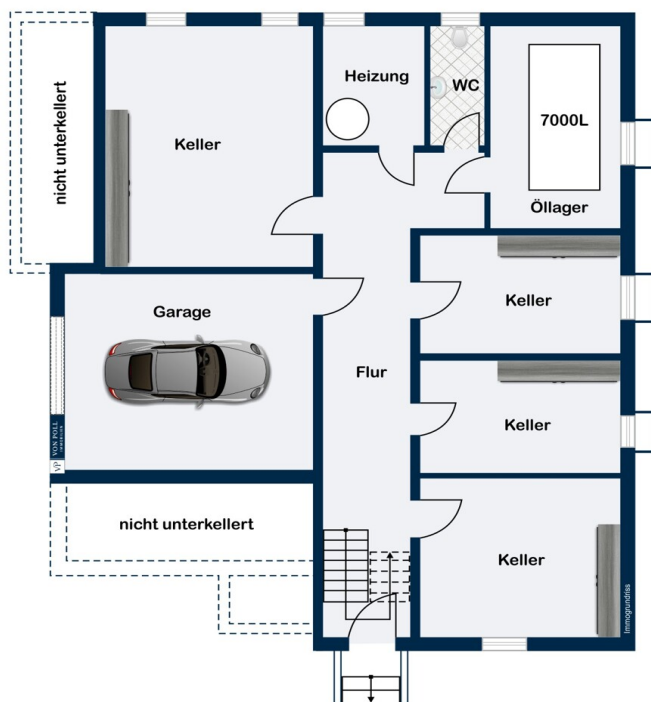
## Die Immobilie



Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Grundrisse





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: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 150,32 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Stichstraße und überzeugt durch ihre klassische Aufteilung sowie durch ein durchdachtes Wohnkonzept auf einer Ebene.

Das Haus verfügt insgesamt über sechs gut geschnittene Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das große Wohnzimmer besticht durch seinen direkten Zugang zur Süd/Ost-Terrasse und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Das separate Esszimmer, mit Verbindung zur Küche und eigenem Zugang zur Süd/West-Terrasse, bietet optimale Voraussetzungen für gesellige Abende und Mahlzeiten im privaten Rahmen.

Die Küche ist funktional ausgestattet und verfügt über eine angrenzende Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum schafft. Das Hauptbadezimmer ist mit Badewanne, Dusche und Waschbecken ausgestattet. Zwei separate Gäste-WCs erhöhen den Komfort, insbesondere bei Besuch oder einer größeren Familie.

Dank der vollständigen Unterkellerung des Hauses stehen zahlreiche, vielfältig nutzbare und beheizte Räume (außer Garage und Tankraum) zur Verfügung, darunter ein Vorratsraum, Hauswirtschaftsbereich sowie Hobby- und Werkstattraum. Vom Kellerbereich gelangt man direkt zur großzügigen Garage, die sowohl Platz für ein Fahrzeug als auch für Fahrräder und Gartengeräte bietet.

Die Ausstattung des Hauses entspricht dem Baujahr und ist gepflegt, wurde jedoch stets instand gehalten. Im Rahmen der letzten Modernisierung im Jahr 2014 wurde eine neue zentrale Ölheizung installiert. Auch der Dachboden bietet weiteres Ausbaupotenzial und kann nach individuellen Bedürfnissen gestaltet werden.

Das ca. 828 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet neben den beiden Terrassen viel Platz für Freizeitgestaltung und Gartennutzung. Die ruhige Lage in einer reinen Anliegerstraße sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld mit wenig Verkehr – optimal für Familien mit Kindern oder alle, die Wert auf erholsame Wohnqualität legen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck vom Potenzial und den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu verschaffen.

Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Ausstattung und Details

- großzügiges Wohnen auf einer Ebene
- ruhige Lage in einer Stichstraße
- neue Ölheizung 2014
- Ausstattung entsprechend dem Baujahr
- Küche mit Speisekammer
- Esszimmer mit Zugang zur Süd/West-Terrasse
- Wohnzimmer mit Zugang zur Süd/Ost-Terrasse
- Dachboden ausbaufähig
- komplett unterkellert mit heizbaren Räumen
- Zugang zur großen Garage
- 2 Gäste-WC



Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Alles zum Standort

Osterhofen überzeugt als lebenswerte Stadt mit stabilem Bevölkerungswachstum und ausgewogenem Altersprofil. Die solide Infrastruktur und gute Anbindung an regionale Verkehrsnetze schaffen ideale Bedingungen für Familien. Ein sicheres, ruhiges Umfeld und moderate Immobilienpreise bieten langfristige Wertbeständigkeit und hohe Lebensqualität. Die Anbindung von Osterhofen hinaus in die Welt ist dank des Bahnhofes mit ICE Haltestelle nur wenige Minuten entfernt. Die Autobahnauffahrt zur A3 Passau/Regensburg ist in weniger als 10 km ebenfalls in einer gut erreichbaren Entfernung. Für Freizeit und Erholung sorgen der nahegelegene Stadtpark, Kinderspielplätze, Sportstätten wie die Zweifachturnhalle, der Sport- oder Tennisplatz sowie auch das Frei- bzw. Hallenbad, welche in rund zehn Minuten gut erreichbar sind. Cafés und Restaurants am nahen Stadtplatz und darüber hinaus laden zum Verweilen und genießen ein. Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Leben befinden sich in nur ca. 1 km perfekt gelegen. Diese Kombination aus sicherer Lage, guter Infrastruktur und vielfältigem Angebot macht Osterhofen zum idealen Zuhause für Familien, die eine lebenswerte und lebendige Umgebung suchen.

Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 212.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

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: 25129023 - 94486 Osterhofen

## 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](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)