

Osterhofen

# Charmanter Bungalow mit großem Garten- ebenerdig, ruhig, zentrumsnah

**Objektnummer: 25129023**



**KAUFPREIS: 345.000 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	Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150,32 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1971	Modernisierung / Sanierung	2014
Stellplatz	2 x Garage	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/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	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**

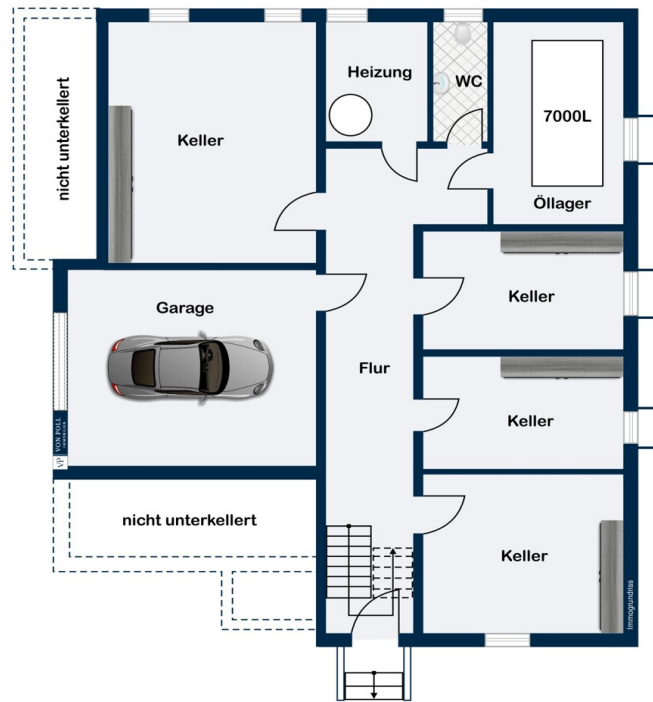
## Die Immobilie



Objektnummer: 25129023 - 94486 Osterhofen

## 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 Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1971 bietet Ihnen ein großzügiges Wohnerlebnis auf einer Ebene und vereint Wohnkomfort mit einer ruhigen Lage am Ende einer Stichstraße. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 828 m<sup>2</sup> steht viel Raum zur Verfügung, um individuelle Wohnwünsche zu verwirklichen. Das Haus wurde komplett geräumt und kann sofort bezogen werden.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie ein großes Esszimmer mit angrenzender Küche. Im Jahr 2014 erfolgte die letzte Modernisierung, bei der eine neue, zentral gesteuerte Ölheizung installiert wurde. Die Ausstattung orientiert sich ansonsten am Baujahr und bietet eine solide Grundlage für weitere Anpassungen.

Ein besonderes Highlight ist das großzügig gestaltete Wohnen auf einer Ebene. Dadurch entsteht ein harmonischer und komfortabler Wohnbereich, der den täglichen Ablauf erleichtert. Das Esszimmer überzeugt mit einem direkten Zugang zur Süd/West- und das Wohnzimmer bietet gleichzeitig den Zugang zur Süd/Ost-Terrasse, die zusätzliche Möglichkeiten für Erholung und entspannte Stunden im Freien eröffnet.

Die Küche ist mit einer angrenzenden Speisekammer ausgestattet und erleichtert so die Vorratshaltung sowie die Organisation im Alltag. Das Haus verfügt über ein Badezimmer sowie zwei Gäste-WCs.

Der vollständig unterkellerte Bereich des Hauses bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und umfasst heizbare Räume, die beispielsweise als Hauswirtschafts- oder Hobbyraum verwendet werden können. Zugleich besteht ein direkter Zugang zur großen Garage, der einen bequemen Weg auch bei schlechtem

Wetter sicherstellt und zusätzlichen Stauraum für Fahrzeuge oder andere Zwecke ermöglicht.

Für zukünftige Erweiterungen besteht die Möglichkeit, den ausbaufähigen Dachboden individuell zu gestalten und damit das Potenzial dieser Immobilie weiter auszuschöpfen.

Die gesamte Ausstattungsqualität entspricht dem Standard und ermöglicht es Ihnen, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu entwickeln.

Der praktisch angelegte Garten bietet ausreichend Platz und schafft mit diversen Obstbäumen eine wunderschöne Atmosphäre.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, solider Ausstattung und ruhiger, familienfreundlicher Lage am Ende einer Stichstraße.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Angebot näher kennenzulernen, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.

**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

**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: 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)