

Willmering / Geigen

Single-family or two-family house in country house style in a quiet location

Property ID: 25201053



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.280 m²

Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

At a glance

Property ID	25201053
Living Space	ca. 196 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1979
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 128 m²
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	03.07.2035	Final energy consumption	117.20 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

The property



www.von-poll.com



Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

The property



Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

The property



Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

The property



Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

The property



Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

The property



Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

The property



Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

The property



Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

The property



Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

The property



Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

The property



Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

The property



Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

The property



Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

The property



Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

The property



Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

A first impression

This well-maintained and light-filled detached house, which can also be used as a two-family home, offers ample space for a large family or two smaller families with approximately 196 m² of living space and a generous plot of approximately 1,280 m². The property was completed in 1979 and extended in 1996, with the existing structure also being modernized. Heating is provided by a central oil heating system, and a modern tiled stove on the ground floor (fired from the basement) provides additional warmth on cold winter days. Two solar panels on the roof ensure sustainable energy use and provide hot water. The house's layout is tailored to family needs. On the ground floor, in addition to the kitchen, a storage room, and a bathroom, there are two further rooms. The upper floor comprises two bathrooms and four rooms. Use as a two-family home is easily conceivable, as one of the rooms on the upper floor has plumbing connections for a kitchen, allowing this floor to be used completely independently. Not to be overlooked are the additional rooms in the attic, whose area is not included in the stated living space of 196 m² and offers a variety of uses. The building has a full basement, which, in addition to the boiler and oil tank room, provides further storage space, a small workshop, and direct access to the garden. A spacious double garage completes the package. The sheltered terrace on the ground floor and the spacious balcony on the upper floor offer relaxing hours, undisturbed even by a light rain shower. The lovingly landscaped garden features well-maintained fruit trees that will delight any gardening enthusiast. Furthermore, there is much to discover on the mature property: besides a small pond, there is a garden shed, a separate tool shed, and a woodshed, providing additional storage space. A rainwater harvesting cistern is also present, supporting environmentally friendly gardening. Families, in particular, will appreciate the combination of rural tranquility and nearby urban amenities. Shops for daily necessities are less than a five-minute drive away. For those who value living close to nature, this property presents an attractive option. With its functional features, the existing layout, and the peaceful location, it offers a wide range of possibilities. If you are interested, we would be happy to provide you with a virtual 360° tour in advance.

Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Details of amenities

- Haupthaus 1979, Anbau 1996
- Einbauküche mit zusätzlichem Holzofen im EG
- Ölzentralheizung BJ 2000, Marke Viessmann
- moderner Kachelofen im EG - Bestückung vom Kellergeschoss aus
- 2 Solarmodule auf dem Dach zur Warmwasserbereitung
- Terrasse und Balkon nach Südwesten ausgereicht
- eingewachsenes Grundstück mit Obstbaumbestand
- Gartenhäuschen und Gartengerätehaus
- Holzlege
- kleiner Teich
- Zisterne für Regenwasser
- Doppelgarage

Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Geigen, einem Ortsteil der Gemeinde Willmering. Die Gemeinde Willmering liegt nahe der Kreisstadt Cham und damit im östlichsten Landkreis des Bayerischen Regierungsbezirkes Oberpfalz.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des Naturparks "Oberer Bayerischer Wald" und wird im südlichen Bereich der Gemeinde vom Regenfluss tangiert.

Die Gemeinde Willmering bietet Ihnen:

- Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf
- Allgemeinarzt, Zahnarzt
- Grundschule
- Kindergarten
- Tennis- und Sportplatz
- Gastronomie
- eigener Bahnanschluss mit Park & Ride

Die Kreisstadt Cham liegt nur ca. 2 km entfernt und ist über die Staats-/Bundesstraße bequem mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden Sie alles, was Sie fürs Leben benötigen.

Entfernungen:

- Cham: 2 km
- Roding: 21km
- Regensburg: 66 km
- Straubing: 47 km

Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 117.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
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 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.

Property ID: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com