

Gleißenberg

# A charming home where you can feel at ease

Property ID: 25201063



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

PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 195,46 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 428 m<sup>2</sup>

Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

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

Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## At a glance

|                      |                           |                       |                                                                           |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25201063                  | Purchase Price        | 265.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 195,46 m <sup>2</sup> | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof               |                       |                                                                           |
| Rooms                | 6                         |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 5                         |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 2                         | Condition of property | Modernised                                                                |
| Year of construction | 1956                      | Construction method   | Solid                                                                     |
| Type of parking      | 2 x Garage                | Equipment             | Fireplace, Built-in kitchen, Balcony                                      |

Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Liquefied gas   | Final energy consumption                             | 113.40 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 19.02.2035      | Energy efficiency class                              | D                              |
|                                |                 | Year of construction according to energy certificate | 2020                           |

Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



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



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

Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



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



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

Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## The property



Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## A first impression

This partially modernized multi-family home, situated on a plot of approximately 428 m<sup>2</sup>, offers numerous possibilities with its well-designed layout. The house features a total of six rooms, including five bedrooms and two bathrooms. It can be used as either a single-family or two-family home. The ground floor boasts a spacious dining room with a tiled stove, providing pleasant warmth on cooler days. Adjacent to the dining room is the kitchen, offering ample space for cooking together. This floor also includes two flexible living rooms and a bathroom with a shower. Upstairs, there are three additional living/bedrooms. This floor also features a bathroom with a shower, significantly enhancing the comfort and versatility of the property. A balcony extends the living space outdoors, providing a sheltered and comfortable area for relaxing. The property has undergone extensive modernization in recent years and is in excellent condition. With its well-planned layout, the house is suitable for both families and investors. This property offers a wide range of potential uses and invites you to view it. See for yourself the advantages of this house and arrange a viewing appointment.

Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## All about the location

Gleißenberg, lebenswert - liebenswert. Der staatlich anerkannte Erholungsort Gleißenberg liegt, umgeben von einer Bergkette des Bayerischen Waldes in einem nur nach Süden offenen Talkessel. Durch sein mildes, windgeschütztes Klima wird der Ort auch das Bayerische Meran genannt.

Gleißenberg hat einiges zu bieten, Beheiztes Freibad, Beachvolleyballfeld, Tennisplätze, Sportplätze, Kinderspielplätze, Schützenhalle, markierte abwechslungsreiche Wanderwege und ein sehr gut ausgebautes Radwegenetz.

Sehenswertes in dem Ort ist die Pfarrkirche St. Bartholomäus mit einem altem Taufstein. Eine einmalige Attraktion im Bayerischen Meran ist der Meranpark. Mit seiner Holzkegelbahn, dem ökologischen Kinderspielplatz sowie dem integrierten Kneippbereich bietet er Freizeitspaß für Jung und Alt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schule oder Kindergarten finden Sie in den ca. 5 Kilometer entfernten Städten

Property ID: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
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: 25201063 - 93477 Gleißenberg

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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