

Regen

# Spacious residential and commercial building with 6 garages

Property ID: 25129008



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

PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 663 m<sup>2</sup>

Property ID: 25129008 - 94209 Regen

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

Property ID: 25129008 - 94209 Regen

## At a glance

|                      |             |                       |                                                                           |
|----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25129008    | Purchase Price        | 195.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 195 m²  | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof |                       |                                                                           |
| Rooms                | 9           |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 3           |                       |                                                                           |
| Year of construction | 1964        | Condition of property | In need of renovation                                                     |
| Type of parking      | 6 x Garage  | Construction method   | Solid                                                                     |
|                      |             | Equipment             | Built-in kitchen                                                          |

Property ID: 25129008 - 94209 Regen

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 238.60 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 24.03.2035      | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1964                      |

Property ID: 25129008 - 94209 Regen

## The property



Property ID: 25129008 - 94209 Regen

## The property



Property ID: 25129008 - 94209 Regen

## The property



Property ID: 25129008 - 94209 Regen

## The property



Property ID: 25129008 - 94209 Regen

## The property



Property ID: 25129008 - 94209 Regen

## The property



Property ID: 25129008 - 94209 Regen

## The property



Property ID: 25129008 - 94209 Regen

## A first impression

For sale is a mixed-use residential and commercial building, ideal as an investment property for rental or for owner-occupancy, combining living and working under one roof. The property offers approximately 195 m<sup>2</sup> of living space spread over three floors (ground floor, first floor, and second floor) and is situated on a sloping plot of approximately 428 m<sup>2</sup>. Built around 1964, the building is in need of renovation but offers considerable potential for customization. On the adjacent plot of land, across the main road, are six garages and a small storage room, covering approximately 235 m<sup>2</sup>. The property comprises a total of nine rooms, three kitchens, and three bathrooms, and is divided into two separate apartments located on the first and second floors. Each apartment is ideally suited for families. The ground floor includes an office with its own separate entrance. Furthermore, this floor includes a kitchen, a dining room, a living room, and a bathroom, making it highly flexible for use as both a living and working space. The central heating system, installed in 2001, ensures reliable heating for all living areas. While the fixtures and fittings are basic, the existing wooden windows with double glazing offer a degree of comfort. A total of six garage spaces are available, which is generally far more than average and offers significant advantages for both residents and businesses. This generous parking capacity represents a substantial added value and creates an attractive infrastructure for potential buyers who require ample parking. Another advantage of this property is its location: the town square is just a five-minute walk away, facilitating access to municipal amenities and services. Those interested in a viewing or requiring further information are warmly invited to contact us to experience the potential of this mixed-use residential and commercial building firsthand. This property offers a variety of uses, whether as a residence, business location or a combination of both, and could represent an ideal space for its future owners after extensive renovation.

Property ID: 25129008 - 94209 Regen

## Details of amenities

- 6 Pkw Garagen, 2 Stellplätze und 1 Abstellraum
- Büro mit eigenem Eingang
- Zentralheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- ca. 5 Minuten Fußweg zum Stadtplatz
- 2 Wohnungen im 1. und 2. OG
- Erdgeschoss Büro mit Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und Bad

Property ID: 25129008 - 94209 Regen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 238.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
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.

Property ID: 25129008 - 94209 Regen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

E-Mail: [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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