

Oberschneiding

## Architect-designed house for those seeking something special

Property ID: 25129019



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

PURCHASE PRICE: 569.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 852 m<sup>2</sup>

Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

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

Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## At a glance

Property ID	25129019
Living Space	ca. 190 m²
Rooms	7
Bathrooms	3
Year of construction	1998
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	569.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	127.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.08.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## The property





Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## The property



Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## The property





Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## The property





Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## The property



Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## The property





Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## The property





Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## The property



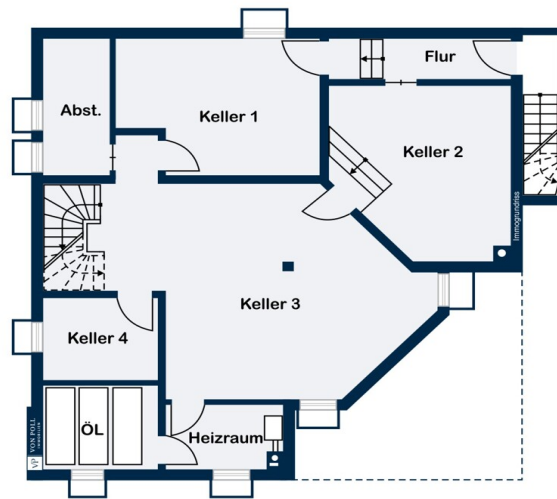
Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## A first impression

This charming architect-designed house, built in 1997, is a spacious detached home with approximately 190 m<sup>2</sup> of living space, situated on a quiet cul-de-sac, promising privacy and a relaxed lifestyle. The plot encompasses approximately 852 m<sup>2</sup> and offers well-designed spaces for personal expression. The property spans three floors and features a total of seven rooms, three bathrooms, a basement, a garage, and utility rooms. A generous entrance hall, accessible both through the front door and directly from the garage, ensures a welcoming arrival. The living area boasts an open-plan layout and a large, approximately four-meter-high south-facing glass facade that floods the space with natural light. Electric blinds allow for flexible shading, and the facade offers a delightful view of the garden. The meticulously laid granite floors with inlaid details lend the rooms a timeless and sophisticated character. Partial underfloor heating and a wood-burning stove in the living room provide comfortable warmth. The bright, semi-open kitchen with adjoining pantry and direct access to the terrace is included in the purchase price. The basement offers three rooms, a bathroom, and an interior kitchen. Thanks to its separate entrance, it can be used not only as a storage room but also as an office, perhaps for a home office, or, as currently used, as a small guest apartment. The garden was landscaped approximately ten years ago with a pool and a garden house with a covered terrace, designed according to the owner's wishes. In addition to the large south-facing terrace, a cozy garden has been created for hot summer days, offering ample space for raised beds or a greenhouse. Vehicles and garden equipment can be perfectly accommodated in the garden shed and the large garage, which also includes a small workshop. Some renovations are now necessary after almost 30 years, but these offer the opportunity to incorporate individual design preferences and give the house a personal touch. The well-conceived and unique architecture provides a solid foundation for this. This property appeals to discerning buyers who value spacious layouts, modern architecture, and a pleasant location, but who also appreciate the opportunity to personalize the space. Experience the advantages of this house for yourself and arrange a viewing appointment. We look forward to showing you this exceptional property.

Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Details of amenities

- zeitloses Architektenhaus
- ruhige Lage in Stichstraße
- 3 Bäder und Gäste WC
- etwas Renovierungsarbeiten erforderlich
- teilweise Fußbodenheizung
- aufwändig verlegte Granitböden
- große Glasfront mit Jalousien
- Pool mit Gartenhäuschen
- große Pkw Garage mit Abstellraum
- mögliche Gästewohnung oder Büro im Untergeschoss
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Küche mit Speisekammer
- großzügiges Entrée



Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## All about the location

Die Gemeinde Oberschneiding liegt im Herzen des Gäubodens, nur wenige Kilometer südlich der niederbayerischen Stadt Straubing. Die idyllische Ortschaft vereint die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Dank der Nähe zur Bundesstraße B20 sowie zur Autobahn A92 sind sowohl Straubing als auch Deggendorf, Landshut und Regensburg schnell erreichbar. Der Flughafen München ist in gut einer Stunde erreichbar – ideal für Pendler und Geschäftsreisende. Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in der Gemeinde Kindergarten, Grundschule sowie diverse Vereine und Freizeitangebote zur Verfügung. Weiterführende Schulen, umfangreiche medizinische Versorgung und ein vielfältiges Kultur- und Gastronomieangebot finden sich im nahegelegenen Straubing.

Die Umgebung ist geprägt von Natur, Feldern und Wiesen, die zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung einladen. Gleichzeitig ist Oberschneiding eine moderne Gemeinde, die Wert auf eine nachhaltige Entwicklung und ein aktives Gemeinschaftsleben legt.

Wer eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage sucht und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchte, findet hier den perfekten Standort.

Property ID: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
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: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## 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)