

**Osterhofen**

# Rare opportunity in Osterhofen: Charming bungalow with idyllic garden in a quiet residential area

*Property ID: 25129023*



**PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150,32 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 828 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25129023 - 94486 Osterhofen

- 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: 25129023 - 94486 Osterhofen

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25129023                  |
| Living Space         | ca. 150,32 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 6                         |
| Bedrooms             | 4                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1971                      |
| Type of parking      | 2 x Garage                |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 379.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2014                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen       |

Property ID: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 11.10.2035 | Final Energy Demand                                  | 212.20 kWh/m²a            |
| Power Source                   | Oil        | Energy efficiency class                              | G                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1972                      |

Property ID: 25129023 - 94486 Osterhofen

## The property



Property ID: 25129023 - 94486 Osterhofen

## The property



Property ID: 25129023 - 94486 Osterhofen

## The property



Property ID: 25129023 - 94486 Osterhofen

## The property



Property ID: 25129023 - 94486 Osterhofen

## The property



Property ID: 25129023 - 94486 Osterhofen

## The property



Property ID: 25129023 - 94486 Osterhofen

## The property



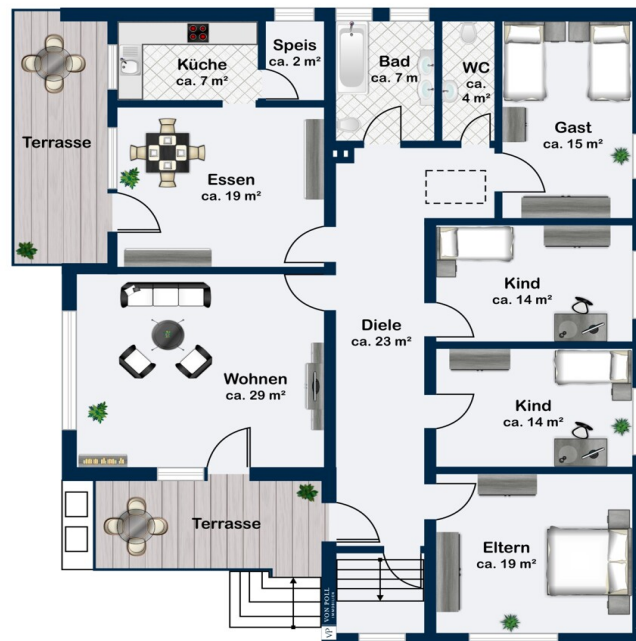
Property ID: 25129023 - 94486 Osterhofen

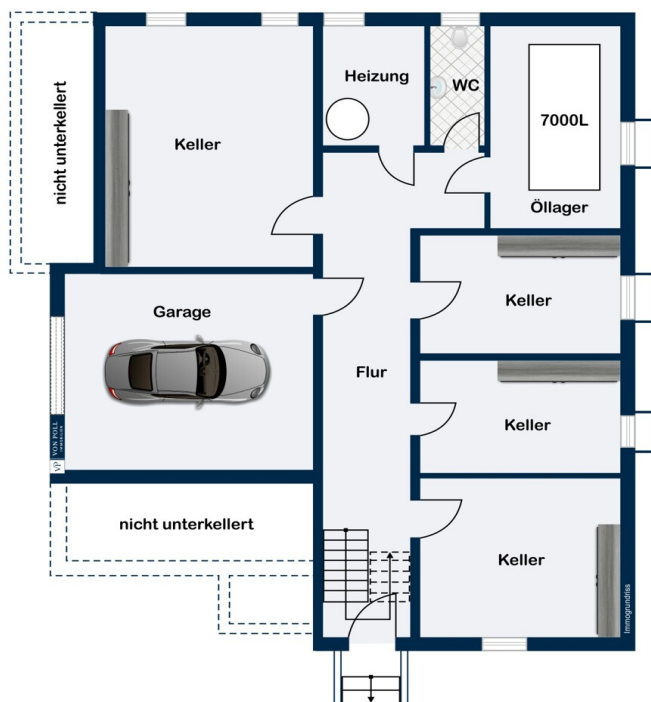
## The property



Property ID: 25129023 - 94486 Osterhofen

## 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: 25129023 - 94486 Osterhofen

## A first impression

This well-maintained detached house, built in 1971, offers ample space for individual expression with a generous living area of approximately 150.32 m<sup>2</sup>. Located on a quiet cul-de-sac, the property impresses with its classic layout and well-designed single-level living concept. The house features a total of six well-proportioned rooms, including four spacious bedrooms offering versatile uses – whether as children's rooms, offices, or guest rooms. The large living room boasts direct access to the south/east-facing terrace, perfect for relaxing outdoors. The separate dining room, connected to the kitchen and with its own access to the south/west-facing terrace, provides the ideal setting for convivial evenings and private meals. The kitchen is functionally equipped and includes an adjoining pantry for additional storage. The main bathroom features a bathtub, shower, and sink. Two separate guest toilets enhance convenience, especially for visitors or larger families. Thanks to the full basement, numerous versatile and heated rooms (excluding the garage and oil tank room) are available, including a storage room, utility area, and hobby/workshop space. The basement provides direct access to the spacious garage, which offers ample room for a vehicle, bicycles, and garden equipment. The house's features are typical of its age and well-maintained, having been consistently updated. A new central oil heating system was installed as part of the last modernization in 2014. The attic also offers further development potential and can be customized to individual needs. The approximately 828 m<sup>2</sup> property, in addition to its two terraces, provides plenty of space for leisure activities and gardening. The quiet location on a residential street ensures a pleasant living environment with minimal traffic – ideal for families with children or anyone who values a relaxing lifestyle. We encourage you to schedule a viewing appointment to experience the potential and diverse possibilities of this property firsthand.

Property ID: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25129023 - 94486 Osterhofen

## All about the location

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.

Property ID: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 212.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
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: 25129023 - 94486 Osterhofen

## 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)