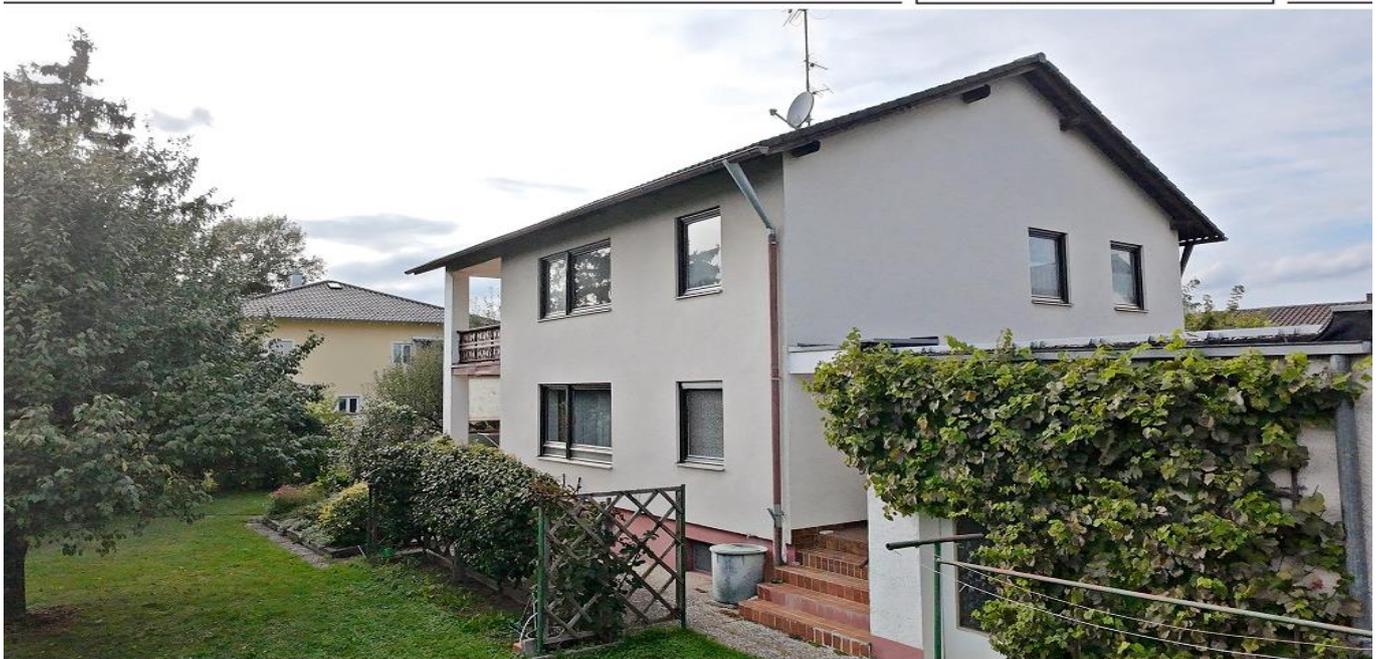


Osterhofen

# Einfamilienhaus mit Keller in ruhiger Lage

Property ID: 25129021



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

PURCHASE PRICE: 357.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140,66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 846 m<sup>2</sup>

Property ID: 25129021 - 94486 Osterhofen

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

Property ID: 25129021 - 94486 Osterhofen

## At a glance

Property ID	25129021	Purchase Price	357.000 EUR
Living Space	ca. 140,66 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	7	Usable Space	ca. 73 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Year of construction	1977		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

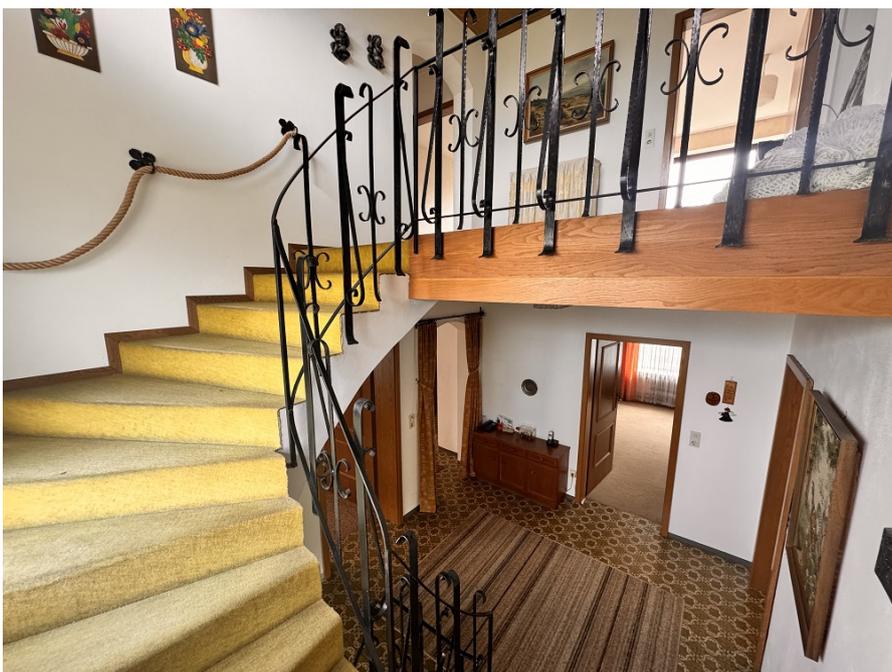
Property ID: 25129021 - 94486 Osterhofen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	237.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.09.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25129021 - 94486 Osterhofen

## The property



Property ID: 25129021 - 94486 Osterhofen

## The property



Property ID: 25129021 - 94486 Osterhofen

## The property



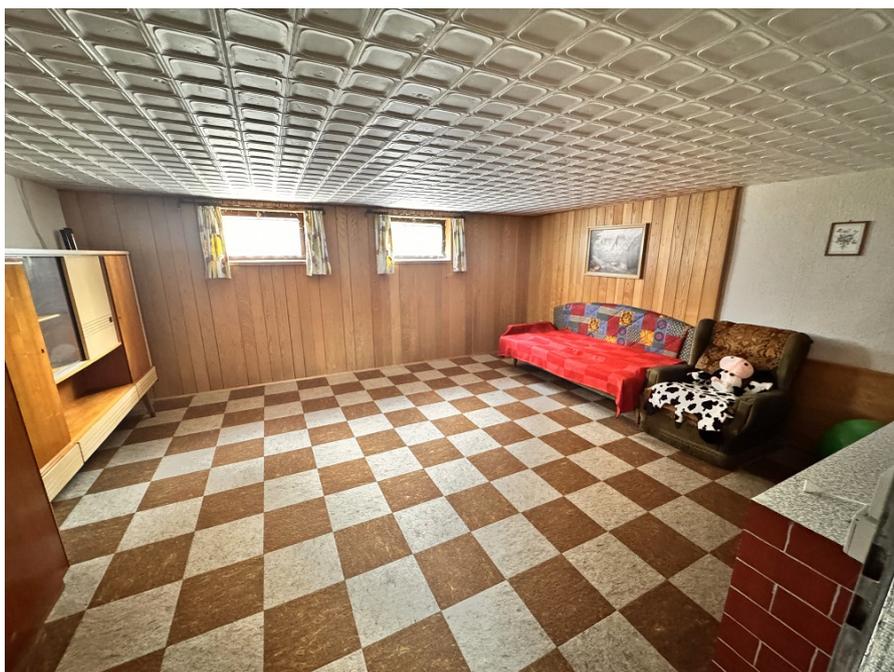
Property ID: 25129021 - 94486 Osterhofen

## The property



Property ID: 25129021 - 94486 Osterhofen

## The property



Property ID: 25129021 - 94486 Osterhofen

## The property



Property ID: 25129021 - 94486 Osterhofen

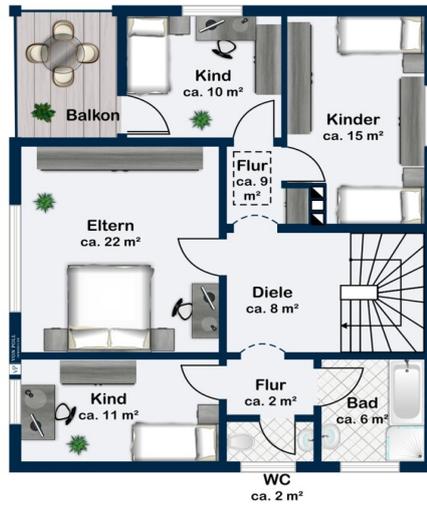
## The property

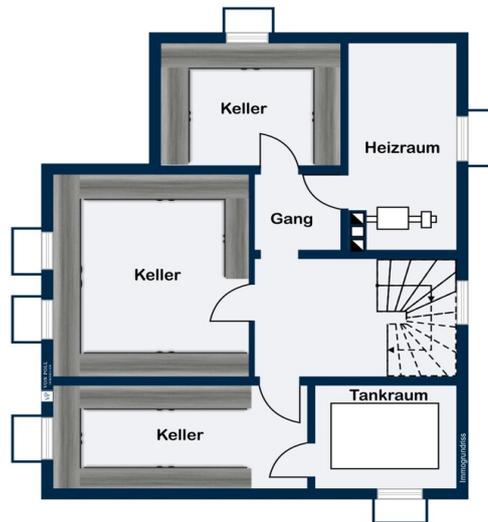


Property ID: 25129021 - 94486 Osterhofen

## 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: 25129021 - 94486 Osterhofen

## A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 bietet mit einer Wohnfläche von etwa 140,66 m<sup>2</sup> und insgesamt sieben Zimmern viel Raum zur individuellen Entfaltung. Das Haus steht auf einem ca. 846 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch seine zeitlose und durchdachte Raumaufteilung, die ideal für Familien geeignet ist. Es wurde bisher immer von den ersten Eigentümern bewohnt, die damals die Immobilie nach ihren Vorstellungen bauten. Aus Altersgründen wird es nun verkauft.

Über den einladenden und großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie in das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterflächen sorgen hier für angenehme Lichtverhältnisse und einen schönen Ausblick in den eigenen Garten. Die Küche ist funktional gestaltet und schließt direkt an den Essbereich an, was kurze Wege garantiert. Dank des direkten Gartenzugangs vom Esszimmer besteht hier eine angenehme Erweiterung nach draußen zur überdachten Terrasse.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen außerdem das Wohnzimmer und ein Büro zur Verfügung. Ein Tageslichtbad mit Dusche und ein Gäste WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage und sorgt für Komfort im Alltag.

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, das vier weitere Räume bereithält. Hier lassen sich ebenfalls individuelle Wohnwünsche realisieren – vom Kinderzimmer, Schlafzimmer bis zum Gästezimmer. Zusätzlich ist auf dieser Ebene ein weiteres Badezimmer mit Badewanne vorhanden.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet hier zusätzliche Nutz- und Abstellflächen, beispielsweise für Vorräte, Hobbyräume oder einen Hauswirtschaftsbereich. Die Beheizung erfolgt über eine zentral gesteuerte Heizungsanlage aus dem Jahr 1995, die für angenehme Temperaturen sorgt.

Der Außenbereich zeichnet sich durch eine großzügige Grundstücksfläche aus, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es für den Gartenbau, als Spielfläche oder zur Erholung an der frischen Luft. Eine Terrasse lädt dazu ein, die Sonne zu genießen oder gemeinsam mit der Familie Zeit im Freien zu verbringen.

Die Ausstattungsqualität entspricht einem dem Baujahr entsprechenden Standard. Bei der Innenausstattung besteht die Möglichkeit, den eigenen Geschmack einzubringen und gewünschte Modernisierungen umzusetzen. Die Immobilie wurde regelmäßig instand

gehalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit Modernisierungsbedarf, um sie wieder in modernem Glanz zu erstrahlen zu lassen.

Diese Immobilie spricht besonders Interessenten an, die Wert auf eine flexible Raumgestaltung und einen großen Garten legen, aber nicht ein fertiges Haus kaufen möchten, sondern selbst noch eigene Vorstellungen und Ideen im Rahmen einer Modernisierung in ihr neues Zuhause einbringen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den vielfältigen Möglichkeiten und dem Platzangebot vor Ort zu überzeugen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Property ID: 25129021 - 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: 25129021 - 94486 Osterhofen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 237.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
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 Handelsregisterauszugs, 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: 25129021 - 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)