

**Osterhofen**

# Detached house with basement in a quiet location

**Property ID: 25129021**



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

**PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 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	339.000 EUR
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7		
Bathrooms	2		
Year of construction	1977	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Usable Space	ca. 73 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

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

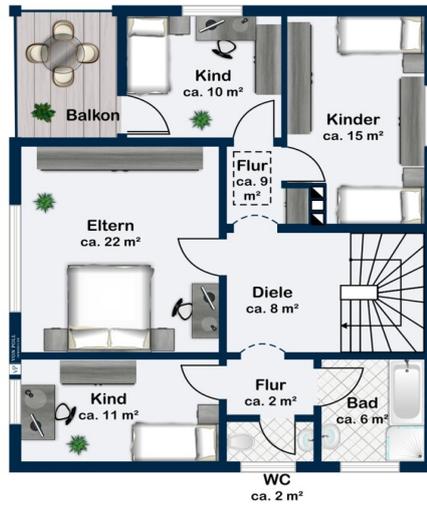
## The property

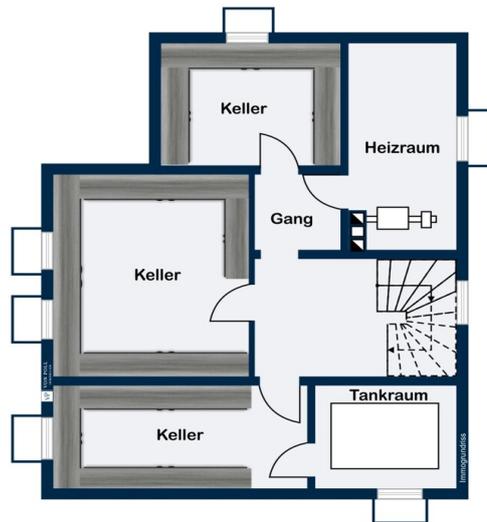


Property ID: 25129021 - 94486 Osterhofen

## 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

This spacious detached house, built in 1977, offers approximately 160 m<sup>2</sup> of living space and a total of seven rooms, providing ample room for individual expression. Situated on an approximately 846 m<sup>2</sup> plot, the house boasts a timeless and well-designed layout, ideal for families. It has always been occupied by the original owners, who built the property to their specifications. Due to their age, they are now selling. The inviting and generous entrance hall leads into the heart of the home. Large windows ensure pleasant natural light and a lovely view of the private garden. The functional kitchen is directly connected to the dining area, guaranteeing short distances. Direct access from the dining room to the covered terrace provides a comfortable outdoor living space. The ground floor also includes a living room and an office. A bathroom with a shower and a guest WC complete the amenities on this floor, ensuring everyday convenience. The staircase leads to the upper floor, which offers four additional rooms. Individual living preferences can be realized here – from children's rooms and bedrooms to guest rooms. An additional bathroom with a bathtub is also located on this level. The house has a full basement, offering additional storage and utility space, for example, for supplies, hobby rooms, or a utility area. Heating is provided by a centrally controlled heating system from 1995, ensuring comfortable temperatures. The outdoor area boasts a generous plot of land offering diverse possibilities – whether for gardening, as a play area, or for relaxing outdoors. A terrace invites you to enjoy the sun or spend time outdoors with family. The quality of the fixtures and fittings is commensurate with the building's age. There is the opportunity to personalize the interior and implement desired modernizations. The property has been regularly maintained and is in good condition, though it could benefit from some modernization to bring it back to its former glory. This property is particularly appealing to those who value flexible floor plans and a large garden, but don't want to buy a finished house. Instead, they would like to incorporate their own ideas and preferences into their

new home through modernization. We encourage you to arrange a viewing appointment to see for yourself the many possibilities and the amount of space available. Please don't hesitate to contact us if you have any questions.

**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)