

Willmering / Geigen

Casa unifamiliar o bifamiliar de estilo rústico en una zona tranquila.

Número de propiedad: 25201053



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 196 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.280 m²

Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

De un vistazo

Número de propiedad	25201053
Superficie habitable	ca. 196 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1979
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	449.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 128 m²
Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	03.07.2035	Consumo de energía final	117.20 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propiedad



www.von-poll.com



Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propiedad



Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propiedad



Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propiedad



Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propiedad



Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propiedad



Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propiedad



Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propiedad



Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propiedad



Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propiedad



Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propiedad



Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propiedad



Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propiedad



Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propiedad



Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propiedad



Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien cuidada y luminosa, que también puede utilizarse como vivienda para dos familias, ofrece amplio espacio para una familia numerosa o dos familias más pequeñas, con aproximadamente 196 m² de superficie habitable y una generosa parcela de aproximadamente 1280 m². La propiedad se terminó de construir en 1979 y se amplió en 1996, modernizándose también la estructura existente. La calefacción es central mediante gasóleo, y una moderna estufa de azulejos en la planta baja (alimentada desde el sótano) proporciona calor adicional en los fríos días de invierno. Dos paneles solares en el tejado garantizan un uso sostenible de la energía y proporcionan agua caliente. La distribución de la casa se adapta a las necesidades familiares. En la planta baja, además de la cocina, un trastero y un baño, hay dos habitaciones más. La planta superior consta de dos baños y cuatro habitaciones. Su uso como vivienda para dos familias es fácilmente concebible, ya que una de las habitaciones de la planta superior cuenta con conexiones de fontanería para la cocina, lo que permite que esta planta se utilice con total independencia. No se pueden pasar por alto las habitaciones adicionales del ático, cuya superficie no está incluida en la superficie habitable declarada de 196 m² y ofrece una gran variedad de usos. El edificio cuenta con un sótano completo que, además de la sala de calderas y tanques de gasóleo, ofrece espacio adicional de almacenamiento, un pequeño taller y acceso directo al jardín. Un espacioso garaje doble completa el conjunto. La terraza cubierta de la planta baja y el amplio balcón de la planta superior ofrecen momentos de relax, sin ser molestados ni por un ligero chaparrón. El cuidado jardín cuenta con árboles frutales bien cuidados que harán las delicias de cualquier aficionado a la jardinería. Además, hay mucho por descubrir en la propiedad consolidada: además de un pequeño estanque, hay una caseta de jardín, un cobertizo independiente para herramientas y una leñera, que ofrece espacio adicional de almacenamiento. También hay una cisterna para recoger agua de lluvia, lo que fomenta una jardinería respetuosa con el medio ambiente. Las familias, en particular, apreciarán la combinación de tranquilidad rural y servicios urbanos cercanos. Las tiendas de artículos de primera necesidad están a menos de cinco minutos en coche. Para quienes valoran vivir en contacto con la naturaleza, esta propiedad es una opción atractiva. Gracias a sus características funcionales, la distribución actual y su tranquila ubicación, ofrece una amplia gama de posibilidades. Si le interesa, con gusto le ofreceremos un recorrido virtual de 360° con antelación.

Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Detalles de los servicios

- Haupthaus 1979, Anbau 1996
- Einbauküche mit zusätzlichem Holzofen im EG
- Ölzentralheizung BJ 2000, Marke Viessmann
- moderner Kachelofen im EG - Bestückung vom Kellergeschoss aus
- 2 Solarmodule auf dem Dach zur Warmwasserbereitung
- Terrasse und Balkon nach Südwesten ausgereicht
- eingewachsenes Grundstück mit Obstbaumbestand
- Gartenhäuschen und Gartengerätehaus
- Holzlege
- kleiner Teich
- Zisterne für Regenwasser
- Doppelgarage

Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in Geigen, einem Ortsteil der Gemeinde Willmering. Die Gemeinde Willmering liegt nahe der Kreisstadt Cham und damit im östlichsten Landkreis des Bayerischen Regierungsbezirkes Oberpfalz.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des Naturparks "Oberer Bayerischer Wald" und wird im südlichen Bereich der Gemeinde vom Regenfluss tangiert.

Die Gemeinde Willmering bietet Ihnen:

- Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf
- Allgemeinarzt, Zahnarzt
- Grundschule
- Kindergarten
- Tennis- und Sportplatz
- Gastronomie
- eigener Bahnanschluss mit Park & Ride

Die Kreisstadt Cham liegt nur ca. 2 km entfernt und ist über die Staats-/Bundesstraße bequem mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden Sie alles, was Sie fürs Leben benötigen.

Entfernungen:

- Cham: 2 km
- Roding: 21km
- Regensburg: 66 km
- Straubing: 47 km

Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 117.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
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.

Número de propiedad: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com