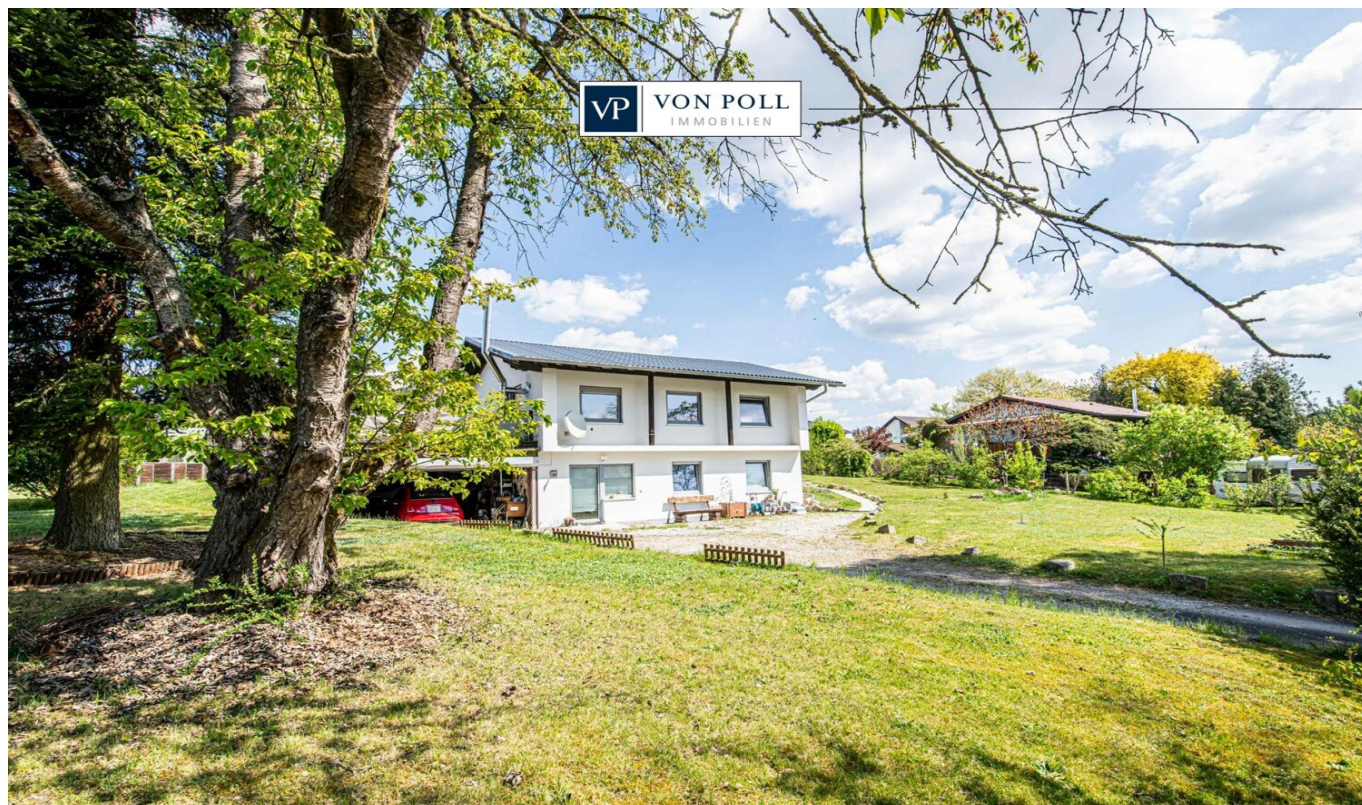


Bruck in der Oberpfalz

Wohnen auf einem großem Grundstück – Ein Zuhause zum Wohlfühlen

Número de propiedad: 26201077



PRECIO DE COMPRA: 370.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 109 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.128 m²

Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

- **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: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

De un vistazo

Número de propiedad	26201077
Superficie habitable	ca. 109 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	370.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

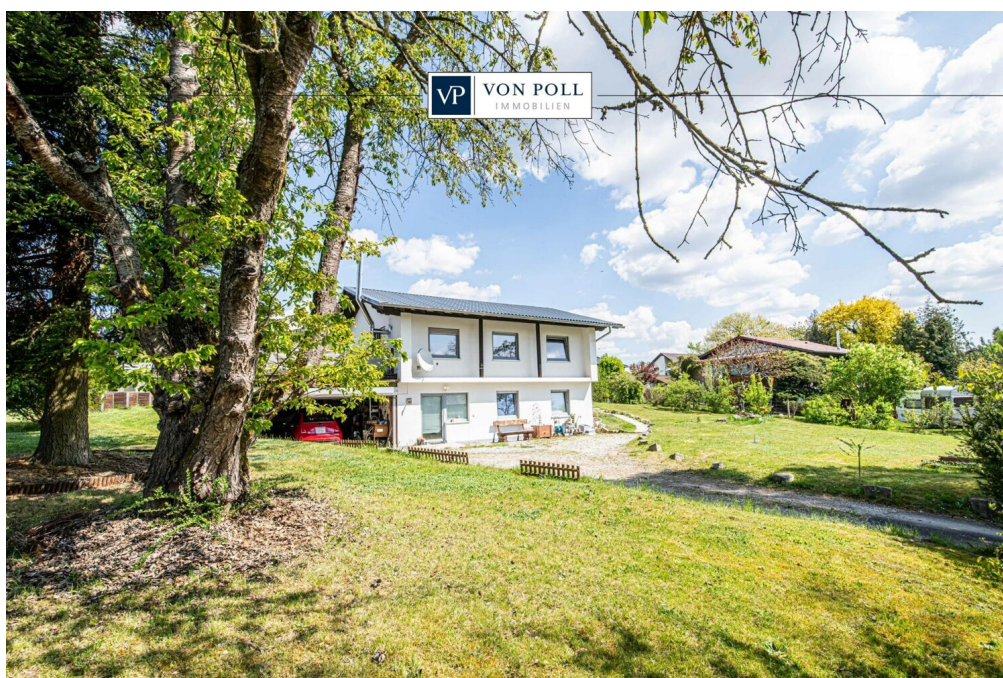
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	17.11.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	112.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad



Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad



Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad



Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad



Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad



Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad



Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad



Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad



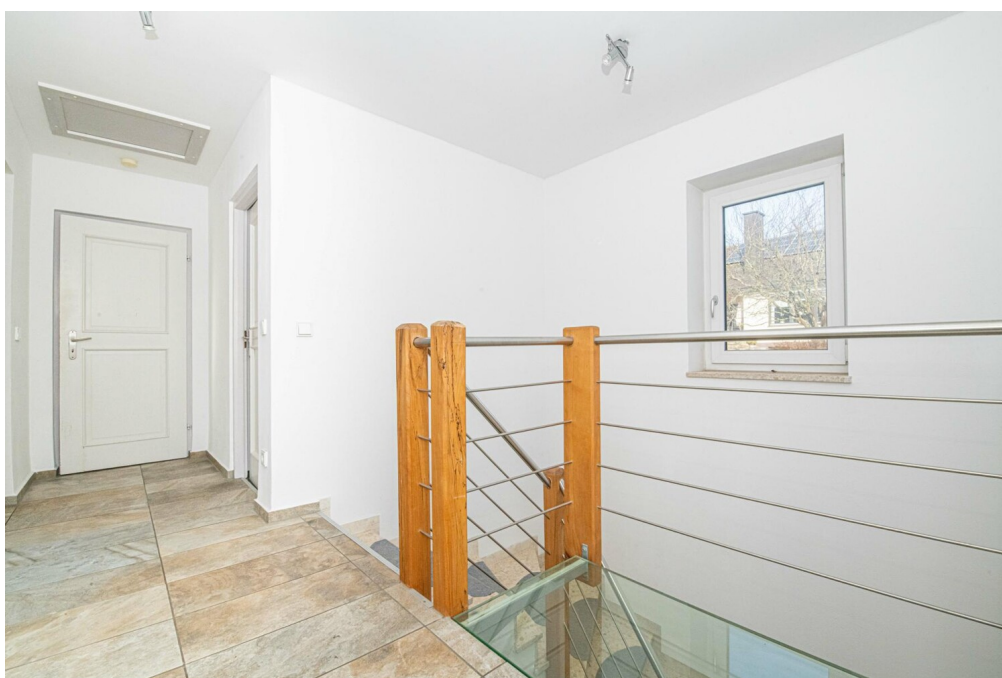
Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad



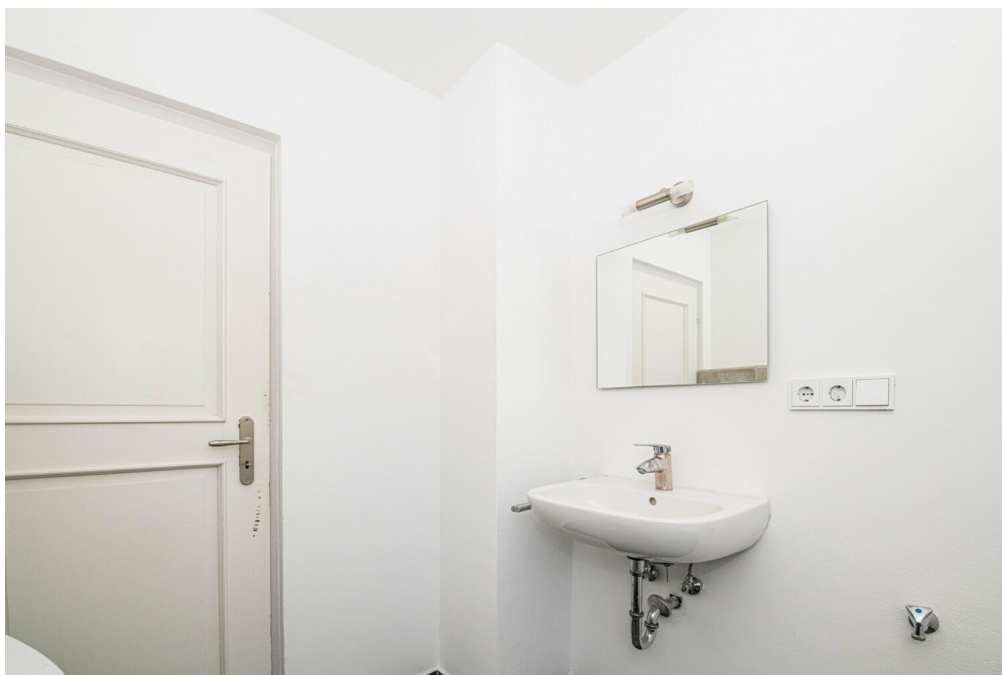
Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad



Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad



Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad



Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad



Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad

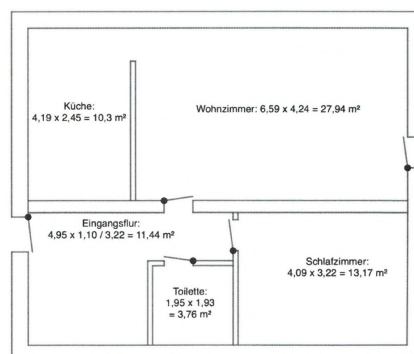


Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad



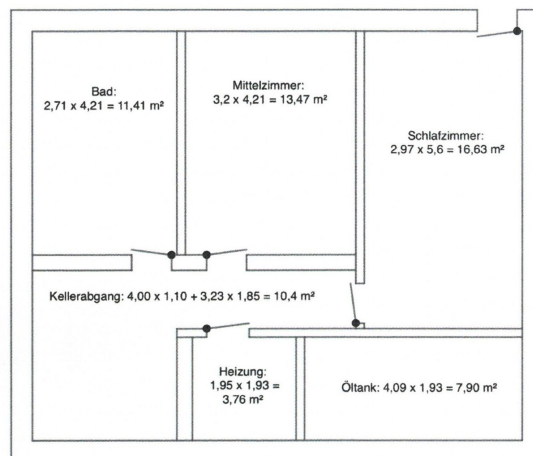
Obergeschoss:



Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

La propiedad

Untergeschoss:



Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Una primera impresión

Wohnen auf einem großem Grundstück – Ein Zuhause zum Wohlfühlen

Manche Immobilien überzeugen durch ihre Größe. Andere durch ihre Lage. Dieses Einfamilienhaus begeistert mit der gelungenen Kombination aus modernem Wohnkomfort, einem außergewöhnlich großen Grundstück und einer ruhigen Wohnlage. Auf rund 109 m² Wohnfläche und einem 1.128 m² großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare und Naturliebhaber.

Ein Zuhause mit Charakter

Das 1976 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus wurde 2014 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kachelofen bildet das Herzstück des Hauses. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Terrasse und Garten

Die ca. 48 m² große Holzterrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – vom Familiengarten bis zur persönlichen Wohlfühlzone.

Fazit

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort, Ruhe und ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück zu einem attraktiven Gesamtangebot. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Zuhause vorstellen zu dürfen.

Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Detalles de los servicios

Folgende Maßnahmen wurden bei der Sanierung der Immobilie ergriffen:

- neue Raumaufteilung Wanddurchbruch / Einzug neuer Wand um die Küche zu vergrößern
- Umbau der im Haus vorher integrierten Garage in einen Wohnraum im UG

Wasserleitungen & Abwasserleitungen

Heizungsleitungen / Heizkörper

Elektrik: Leitungen und neue Verteilung / Sicherung

- 2 neue Bäder / Hauptbad mit Fußbodenheizung
- Dachbodenisolierung mit 14 cm Styrodur
- Neuverputz innen
- teilweise Einzug von Rigipsdecken
- Überall neue Fußböden; auf 70 m² handgefertigte Hart-Massivholz-Dielen (Esche / Rotbuche / Bergahorn 28 mm); restliche Bereiche neu gefliest.
- Einzug eines Edelstahlkamins für einen Scheitholz-Kaminofen (Hausinventar)
- Einbauküche (Hausinventar); ohne Elektrogeräte
- neue 3 fach verglaste Fenster
- neue Haustüre

Weiter wurden noch folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Schaffung eines 48 m² Carports (2 Kfz) mit darüberliegender Lärchen-Dielen-Terrasse 28 mm

im Jahr 2015.

- 2019: Abtragung des Asbestdaches, Ersatz durch Trapezblech (hier keine weiteren Isolierungsmaßnahmen) und
- Auftragung eines neuen Außen(Farbe)-Putzes.

Ausstattung:

- Ölzentralheizung von Viessmann (Niedertemperatur)
- Einbauküche ohne Geräte
- 48 m² große Terrasse
- große Gartenanlage
- Geräteschuppen
- Gewächshaus
- 3 X Hochbeet
- Garage

Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Todo sobre la ubicación

Bruck i.d.OPf. liegt im Landkreis Schwandorf, in der Urlaubsregion „Oberpfälzer Seenland“ und im „Naturpark Oberer Bayerischer Wald“, ca. 35 Kilometer nordöstlich von Regensburg an der Bundesstraße 85. Die Gesamtfläche des Marktes beträgt 52,46 km², darunter 31,02 km² Wald. Durch Bruck i.d.OPf. fließt der Sulzbach, der als Abfluss des Hammersees in Bodenwöhr entsteht und in Nittenau in den Fluss Regen mündet. Mit seiner guten Infrastruktur, modernen Arbeitsplätzen, einem breit gefächerten Vereinsleben, attraktiven Kultur- und Freizeitmöglichkeiten (z. B. Sandoase), zukunftsfähigen Erziehungs-, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie zahlreichen Angeboten für Jung und Alt, hat Bruck für jeden etwas zu bieten.

Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26201077 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

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