

Oberschneiding

Casa diseñada por un arquitecto para quienes buscan algo especial.

Número de propiedad: 25129019



www.von-poll.de

PRECIO DE COMPRA: 525.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 852 m²

Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

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

Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

De un vistazo

Número de propiedad	25129019
Superficie habitable	ca. 190 m ²
Habitaciones	7
Baños	3
Año de construcción	1998
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	525.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Piscina, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	127.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	27.08.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

La propiedad



Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

La propiedad



Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

La propiedad



Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

La propiedad



Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

La propiedad



Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

La propiedad



Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

La propiedad



Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

La propiedad



Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Una primera impresión

Esta encantadora casa de diseño arquitectónico, construida en 1997, es una espaciosa vivienda unifamiliar de aproximadamente 190 m² de superficie habitable, situada en una tranquila calle sin salida, que ofrece privacidad y un estilo de vida relajado. La parcela, de aproximadamente 852 m², ofrece espacios bien diseñados para la expresión personal. La propiedad se distribuye en tres plantas y cuenta con un total de siete habitaciones, tres baños, sótano, garaje y lavaderos. Un amplio recibidor, accesible tanto por la puerta principal como directamente desde el garaje, garantiza una bienvenida acogedora. La sala de estar cuenta con una distribución diáfana y una gran fachada de cristal de aproximadamente cuatro metros de altura, orientada al sur, que inunda el espacio de luz natural. Las persianas eléctricas permiten un sombreado flexible y la fachada ofrece una encantadora vista al jardín. Los suelos de granito meticulosamente colocados con detalles de marquetería confieren a las estancias un carácter atemporal y sofisticado. La calefacción por suelo radiante parcial y una estufa de leña en el salón proporcionan una agradable calidez. La luminosa cocina semiabierta con despensa contigua y acceso directo a la terraza está incluida en el precio de compra. El sótano ofrece tres habitaciones, un baño y una cocina interior. Gracias a su entrada independiente, puede utilizarse no solo como trastero, sino también como despacho, quizás para una oficina en casa, o, como se usa actualmente, como un pequeño apartamento de invitados. El jardín se ajardinó hace aproximadamente diez años con una piscina y una caseta de jardín con terraza cubierta, diseñada según los deseos del propietario. Además de la amplia terraza orientada al sur, se ha creado un acogedor jardín para los calurosos días de verano, con amplio espacio para bancales elevados o un invernadero. Los vehículos y las herramientas de jardinería tienen un espacio ideal en la caseta de jardín y el amplio garaje, que también incluye un pequeño taller. Después de casi 30 años, es necesario realizar algunas reformas, pero estas ofrecen la oportunidad de incorporar las preferencias de diseño individuales y darle a la casa un toque personal. La arquitectura, bien concebida y única, proporciona una base sólida para ello. Esta propiedad atrae a compradores exigentes que valoran la amplitud, la arquitectura moderna y una ubicación agradable, pero que también aprecian la posibilidad de personalizar el espacio. Experimente las ventajas de esta casa y concierte una visita. Esperamos poder mostrarle esta excepcional propiedad.

Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Detalles de los servicios

- zeitloses Architektenhaus
- ruhige Lage in Stichstraße
- 3 Bäder und Gäste WC
- etwas Renovierungsarbeiten erforderlich
- teilweise Fußbodenheizung
- aufwändig verlegte Granitböden
- große Glasfront mit Jalousien
- Pool mit Gartenhäuschen
- große Pkw Garage mit Abstellraum
- mögliche Gästewohnung oder Büro im Untergeschoss
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Küche mit Speisekammer
- großzügiges Entrée

Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Oberschneiding liegt im Herzen des Gäubodens, nur wenige Kilometer südlich der niederbayerischen Stadt Straubing. Die idyllische Ortschaft vereint die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Dank der Nähe zur Bundesstraße B20 sowie zur Autobahn A92 sind sowohl Straubing als auch Deggendorf, Landshut und Regensburg schnell erreichbar. Der Flughafen München ist in gut einer Stunde erreichbar – ideal für Pendler und Geschäftsreisende.

Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in der Gemeinde Kindergarten, Grundschule sowie diverse Vereine und Freizeitangebote zur Verfügung. Weiterführende Schulen, umfangreiche medizinische Versorgung und ein vielfältiges Kultur- und Gastronomieangebot finden sich im nahegelegenen Straubing.

Die Umgebung ist geprägt von Natur, Feldern und Wiesen, die zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung einladen. Gleichzeitig ist Oberschneiding eine moderne Gemeinde, die Wert auf eine nachhaltige Entwicklung und ein aktives Gemeinschaftsleben legt.

Wer eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage sucht und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchte, findet hier den perfekten Standort.

Número de propiedad: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
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: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Stefan Fischer

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf
Tel.: +49 991 - 38 31 897 0
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com