

**Osterhofen**

# Oportunidad única en Osterhofen: encantador bungalow con jardín idílico en una tranquila zona residencial.

**Número de propiedad: 25129023**



**PRECIO DE COMPRA: 345.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150,32 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 828 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25129023 - 94486 Osterhofen**

- **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: 25129023 - 94486 Osterhofen

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25129023                  |
| Superficie habitable | ca. 150,32 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 6                         |
| Dormitorios          | 4                         |
| Baños                | 1                         |
| Año de construcción  | 1971                      |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje                |

|                                |                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 345.000 EUR                                                                     |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                                |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernización / Rehabilitación | 2014                                                                            |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                         |
| Método de construcción         | Sólido                                                                          |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 11.10.2035 | Demanda de energía final                            | 212.20 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | G                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1972                   |

Número de propiedad: 25129023 - 94486 Osterhofen

## La propiedad



Número de propiedad: 25129023 - 94486 Osterhofen

## La propiedad



Número de propiedad: 25129023 - 94486 Osterhofen

## La propiedad



Número de propiedad: 25129023 - 94486 Osterhofen

## La propiedad



Número de propiedad: 25129023 - 94486 Osterhofen

## La propiedad



Número de propiedad: 25129023 - 94486 Osterhofen

## La propiedad



Número de propiedad: 25129023 - 94486 Osterhofen

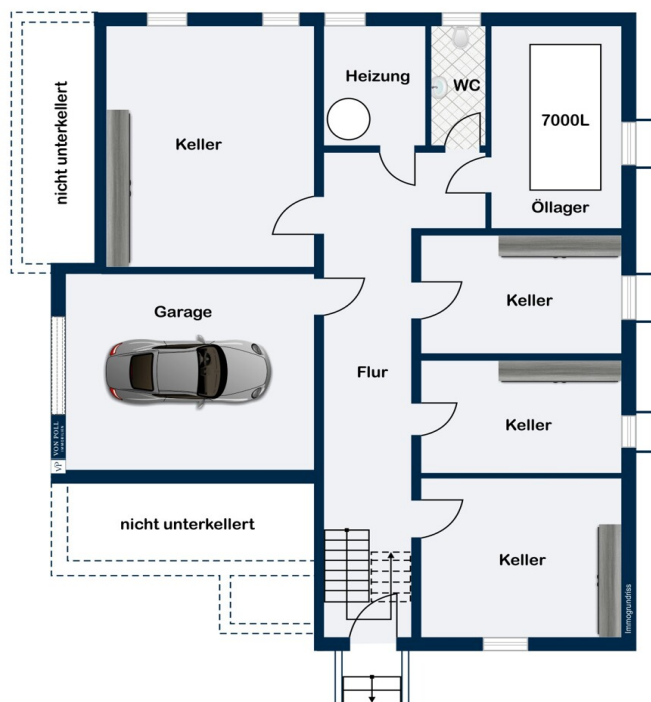
## La propiedad



Número de propiedad: 25129023 - 94486 Osterhofen

## 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: 25129023 - 94486 Osterhofen

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1971 y en perfecto estado de conservación, ofrece amplio espacio para la expresión personal con una generosa superficie habitable de aproximadamente 150,32 m<sup>2</sup>. Ubicada en una tranquila calle sin salida, la propiedad impresiona por su distribución clásica y su elegante concepto de vivienda en una sola planta. La casa cuenta con un total de seis estancias bien proporcionadas, incluyendo cuatro amplios dormitorios que ofrecen usos versátiles, ya sea como habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. El amplio salón cuenta con acceso directo a la terraza orientada al sur/este, perfecta para relajarse al aire libre. El comedor independiente, conectado a la cocina y con acceso propio a la terraza orientada al sur/oeste, ofrece el entorno ideal para veladas agradables y comidas privadas. La cocina está equipada de forma funcional e incluye una despensa contigua para mayor espacio de almacenamiento. El baño principal cuenta con bañera, ducha y lavabo. Dos aseos de invitados independientes aumentan la comodidad, especialmente para visitas o familias numerosas. Gracias al sótano completo, se dispone de numerosas estancias versátiles y con calefacción (excluyendo el garaje y el depósito de gasóleo), incluyendo un trastero, un lavadero y un espacio para hobbies/taller. El sótano ofrece acceso directo al espacioso garaje, que ofrece amplio espacio para un vehículo, bicicletas y herramientas de jardinería. La casa presenta características típicas de su antigüedad y está bien mantenida, tras haber sido renovada constantemente. Se instaló un nuevo sistema de calefacción central de gasóleo como parte de la última modernización en 2014. El ático también ofrece potencial de desarrollo y se puede adaptar a las necesidades individuales. La propiedad de aproximadamente 828 m<sup>2</sup>, además de sus dos terrazas, ofrece amplio espacio para actividades de ocio y jardinería. Su tranquila ubicación en una calle residencial garantiza un ambiente agradable con poco tráfico, ideal para familias con niños o para quienes valoran un estilo de vida relajado. Le animamos a concertar una visita para descubrir de primera mano el potencial y las diversas posibilidades de esta propiedad.

**Número de propiedad: 25129023 - 94486 Osterhofen**

## Detalles de los servicios

- großzügiges Wohnen auf einer Ebene
- ruhige Lage in einer Stichstraße
- neue Ölheizung 2014
- Ausstattung entsprechend dem Baujahr
- Küche mit Speisekammer
- Esszimmer mit Zugang zur Süd/West-Terrasse
- Wohnzimmer mit Zugang zur Süd/Ost-Terrasse
- Dachboden ausbaufähig
- komplett unterkellert mit heizbaren Räumen
- Zugang zur großen Garage
- 2 Gäste-WC

**Número de propiedad: 25129023 - 94486 Osterhofen**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25129023 - 94486 Osterhofen**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 212.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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 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: 25129023 - 94486 Osterhofen**

## 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](mailto:deggendorf@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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