

Osterhofen

Casa unifamiliar con sótano en zona tranquila.

Número de propiedad: 25129021



www.von-poll.de

**PRECIO DE COMPRA: 339.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 846 m²**

Número de propiedad: 25129021 - 94486 Osterhofen

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

Número de propiedad: 25129021 - 94486 Osterhofen

De un vistazo

Número de propiedad	25129021	Precio de compra	339.000 EUR
Superficie habitable	ca. 160 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 73 m ²
Año de construcción	1977	Características	Terraza, WC para invitados, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25129021 - 94486 Osterhofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	237.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	23.09.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25129021 - 94486 Osterhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25129021 - 94486 Osterhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25129021 - 94486 Osterhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25129021 - 94486 Osterhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25129021 - 94486 Osterhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25129021 - 94486 Osterhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25129021 - 94486 Osterhofen

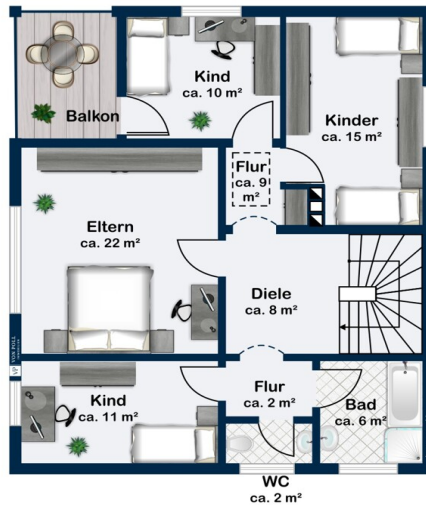
La propiedad

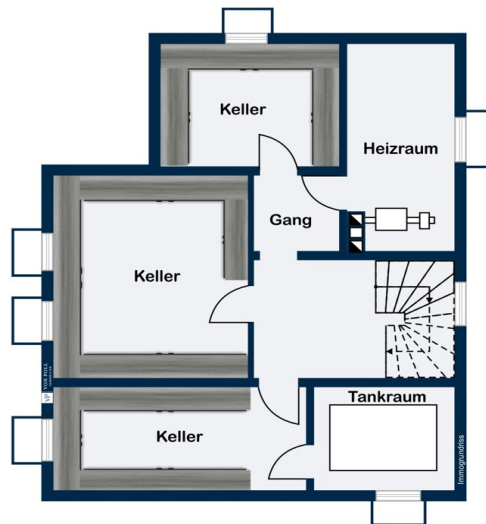


Número de propiedad: 25129021 - 94486 Osterhofen

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: 25129021 - 94486 Osterhofen

Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar, construida en 1977, ofrece aproximadamente 160 m² de superficie habitable y un total de siete habitaciones, ofreciendo un amplio espacio para la expresión individual. Ubicada en una parcela de aproximadamente 846 m², la casa presume de una distribución atemporal y bien diseñada, ideal para familias. Siempre ha estado ocupada por los propietarios originales, quienes la construyeron según sus especificaciones. Debido a su antigüedad, ahora la venden. El acogedor y espacioso recibidor conduce al corazón de la casa. Grandes ventanales garantizan una agradable luz natural y una hermosa vista al jardín privado. La funcional cocina está conectada directamente con el comedor, lo que garantiza distancias cortas. El acceso directo desde el comedor a la terraza cubierta ofrece un cómodo espacio al aire libre. La planta baja también incluye una sala de estar y un despacho. Un baño con ducha y un aseo de cortesía completan las comodidades de esta planta, garantizando la comodidad diaria. La escalera conduce a la planta superior, que ofrece cuatro habitaciones adicionales. Aquí se pueden adaptar las preferencias de vivienda individuales, desde habitaciones infantiles y dormitorios hasta habitaciones de invitados. En esta planta también se encuentra un baño adicional con bañera. La casa cuenta con un sótano completo que ofrece espacio adicional de almacenamiento y servicio, por ejemplo, para suministros, salas de ocio o un lavadero. La calefacción es central desde 1995, lo que garantiza temperaturas agradables. La zona exterior cuenta con una amplia parcela que ofrece diversas posibilidades, ya sea para jardinería, como zona de juegos o para relajarse al aire libre. Una terraza invita a disfrutar del sol o a pasar tiempo al aire libre con la familia. La calidad de los acabados es acorde con la antigüedad del edificio. Existe la posibilidad de personalizar el interior e implementar las modernizaciones deseadas. La propiedad se ha mantenido regularmente y se encuentra en buen estado, aunque podría beneficiarse de alguna modernización para devolverle su antiguo esplendor. Esta propiedad es

especialmente atractiva para quienes valoran la flexibilidad de distribución y un amplio jardín, pero no desean comprar una casa terminada. En cambio, les gustaría incorporar sus propias ideas y preferencias a su nuevo hogar mediante la modernización. Le animamos a concertar una visita para comprobar por sí mismo las numerosas posibilidades y la cantidad de espacio disponible. No dude en contactarnos si tiene alguna pregunta.

Número de propiedad: 25129021 - 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: 25129021 - 94486 Osterhofen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 237.40 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25129021 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com