

Stallwang

# Immeuble d'appartements bien entretenu avec hall et grand jardin

*CODE DU BIEN: 22201061*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 589.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 262,78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.900 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang**

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 22201061                  |
| Surface habitable      | ca. 262,78 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants           |
| Pièces                 | 7                         |
| Chambres à coucher     | 5                         |
| Salles de bains        | 3                         |
| Année de construction  | 1965                      |
| Place de stationnement | 3 x Abri de voitures      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 589.900 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 237 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine                                                    |

CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.10.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 105.30 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1994                                        |

CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



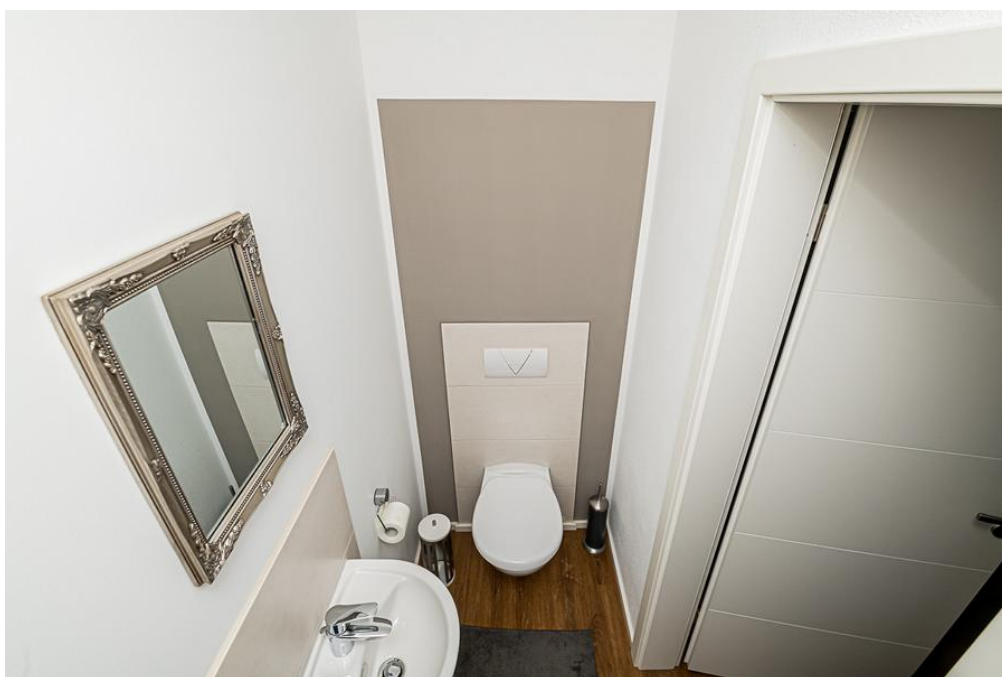
CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



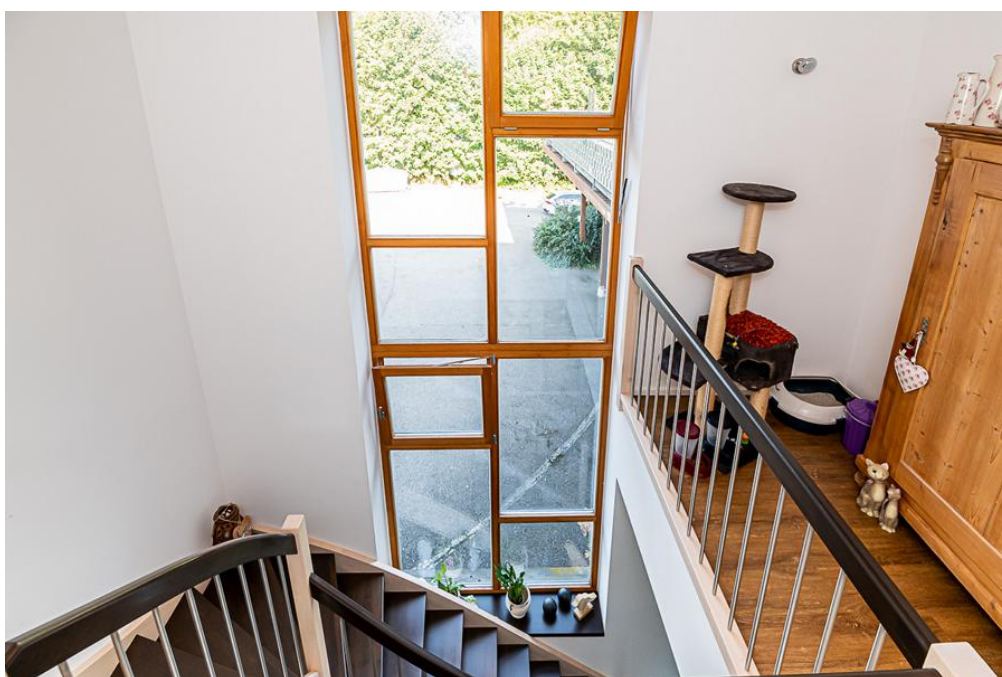
CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



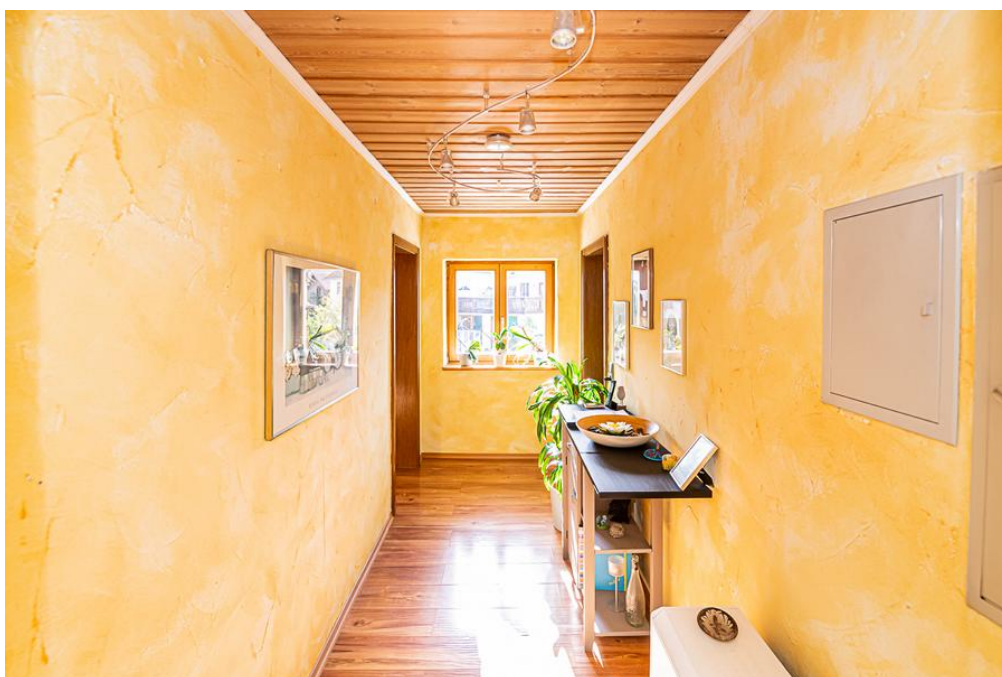
CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



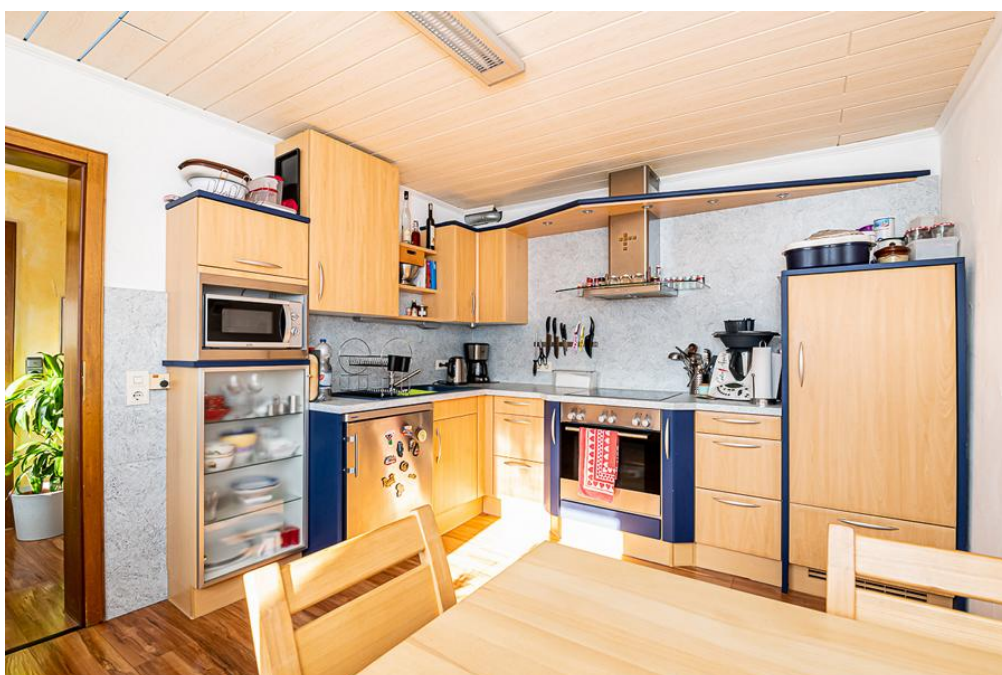
CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



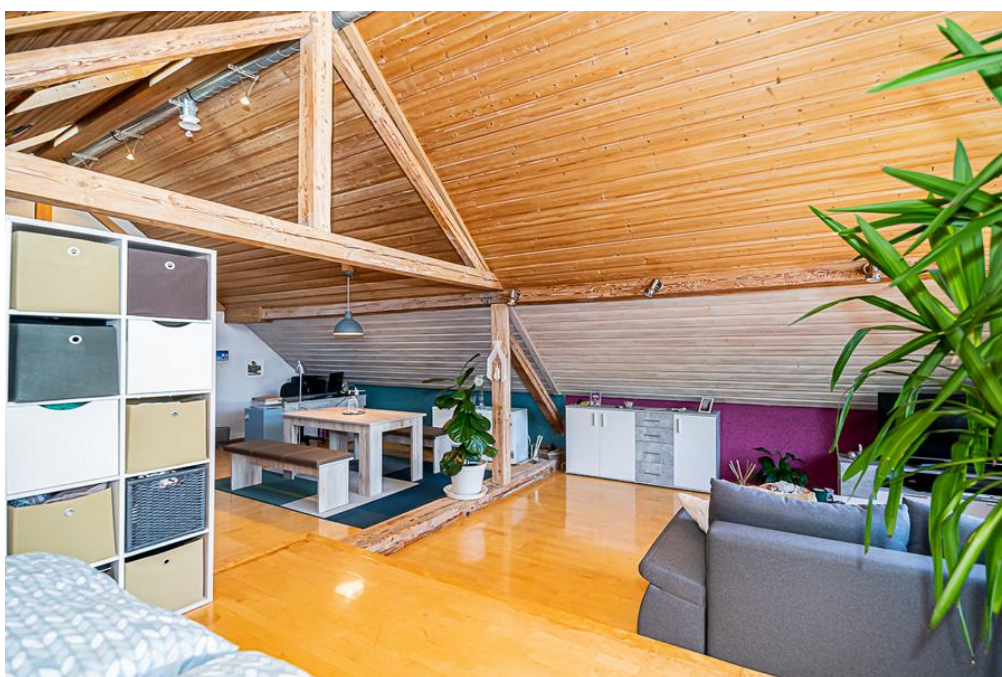
CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



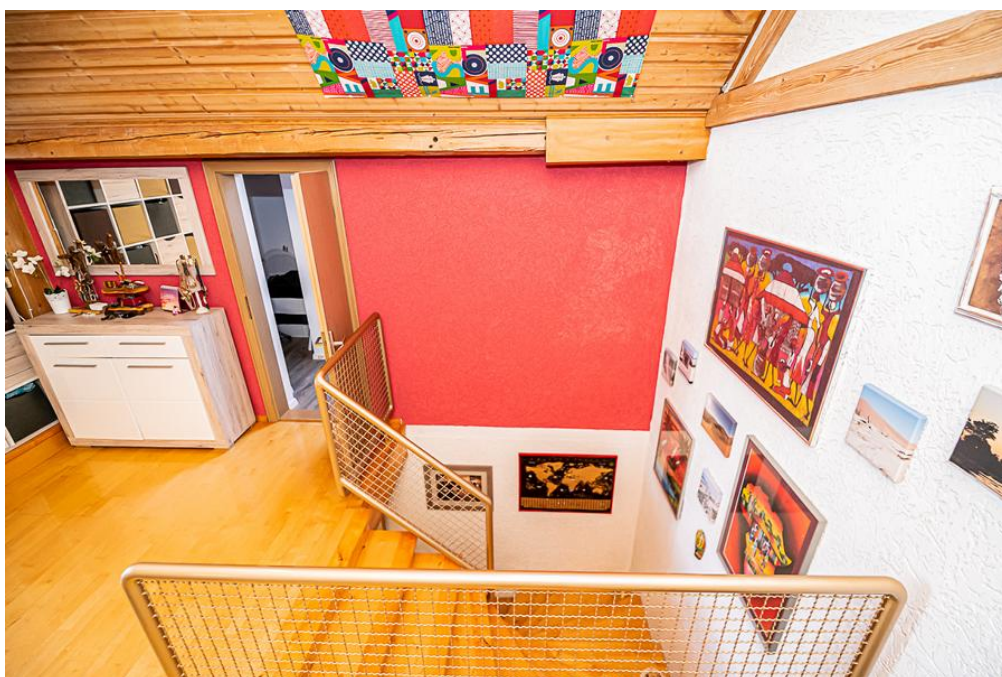
CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## Une première impression

Cette maison bi-familiale, en excellent état, offre environ 260 m<sup>2</sup> de surface habitable. Régulièrement rénovée ces dernières années, elle est disponible immédiatement. Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée et l'escalier donnent accès aux toilettes invités récemment rénovées et à l'escalier menant au premier appartement à l'étage. Celui-ci comprend deux chambres d'enfants, une chambre, une salle de bains avec baignoire et la cuisine. Le couloir dessert les combles aménagés, qui offrent un espace ouvert et modulable, idéal pour laisser libre cours à votre imagination. Une salle de bains, rénovée en 2019, se trouve également à cet étage. De retour à l'étage, le second appartement, entièrement rénové en 2014, est conçu pour un confort optimal. L'espace de vie ouvert, comprenant salon, salle à manger et cuisine, est agrémenté de bois et peut être chauffé par un poêle à bois pour une ambiance chaleureuse et conviviale. L'escalier du salon mène aux combles, dont la charpente apparente crée une atmosphère agréable. Vous trouverez ici la suite parentale avec dressing et une salle de bains spacieuse équipée d'une baignoire et d'une très grande douche à l'italienne. Le point fort de la maison est sa terrasse d'environ 90 m<sup>2</sup>, dont 20 m<sup>2</sup> couverts. Vous pourrez vous y détendre au calme, faire un barbecue ou simplement profiter du soleil. Cette terrasse est aménagée au-dessus du carport, qui peut accueillir trois véhicules. Les propriétaires actuels utilisent le rez-de-chaussée comme espace de stockage et atelier, mais il pourrait facilement être transformé en appartement. De plus, la propriété comprend un hall d'environ 360 m<sup>2</sup>, qui servait autrefois d'épicerie mais pourrait être entièrement réaménagé. Des places de parking et un petit jardin sont disponibles sur le terrain d'environ 1 900 m<sup>2</sup>. Si cette propriété vous intéresse, n'hésitez pas à nous contacter.

CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## Détails des commodités

- 2002 Ausbau Dachgeschoss (Wohnung 1)
- 2007 Dacherneuerung und Fassaden Vollwärmeschutz
- 2014 Ausbau (Wohnung 2)
- 2019 Bad im DG neu (Wohnung 1)
- Halle mit ca. 360 m<sup>2</sup> Fläche
- mehrere Parkplätze am Hof
- 1900 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- Carport mit ca. 70 m<sup>2</sup> Fläche für 3 PKW
- Wohnhaus mit ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 237 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

**CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Stallwang ist eine Gemeinde mit guter Infrastruktur im Vorderen Bayerischen Wald.

Geschäfte für Besorgungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort.

Die B 20 erreichen Sie in nur wenigen Minuten und zur A 3 sind es ca. 16 km.

In der Gemeinde selbst finden Sie eine Grundschule und naheliegend die Kindertagesstätte St. Benedikt.

Durch die gute Zusammenarbeit beider Einrichtungen, ist die Möglichkeit der gemeinsamen Nutzung verschiedener Räumlichkeiten (z. B. Mehrzweckhalle und des Schulhofes, der zugleich ein Spielplatz ist) gegeben.

Die weiterführenden Schulen sind in der ca. 25 km entfernten Universitätsstadt Straubing sowie in der ca. 23 km entfernten Stadt Bogen.

CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
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.

CODE DU BIEN: 22201061 - 94375 Stallwang

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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