

Willmering / Geigen

Maison individuelle ou bifamiliale de style maison de campagne dans un endroit calme

CODE DU BIEN: 25201053



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 196 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.280 m²

CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

- 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: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201053
Surface habitable	ca. 196 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1979
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 128 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	03.07.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	117.20 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propriété



CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propriété



CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propriété



CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propriété



CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propriété



CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propriété



CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propriété



CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propriété



CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propriété



CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propriété



CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propriété



CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propriété



CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propriété



CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La propriété



CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Une première impression

Cette maison individuelle, lumineuse et bien entretenue, peut également convenir à deux familles. Elle offre un espace généreux d'environ 196 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 1 280 m², idéal pour une famille nombreuse ou deux familles plus petites. Construite en 1979 et agrandie en 1996, sa structure a été modernisée. Le chauffage est assuré par une chaudière au fioul, et un poêle à bois moderne au rez-de-chaussée (alimenté par le sous-sol) apporte un confort thermique appréciable en hiver. Deux panneaux solaires sur le toit garantissent une consommation d'énergie durable et produisent l'eau chaude sanitaire. L'agencement de la maison est parfaitement adapté aux besoins d'une famille. Au rez-de-chaussée, outre la cuisine, un cellier et une salle de bains, se trouvent deux autres pièces. L'étage comprend deux salles de bains et quatre pièces. L'aménagement en deux familles est tout à fait envisageable, car l'une des pièces à l'étage est équipée pour l'installation d'une cuisine, permettant ainsi d'utiliser cet étage de manière totalement indépendante. Il ne faut pas négliger les pièces supplémentaires aménagées dans les combles, dont la surface n'est pas incluse dans la surface habitable annoncée de 196 m² et offre de multiples possibilités d'aménagement. La maison dispose d'un sous-sol complet qui, outre la chaufferie et la cuve à fioul, offre un espace de rangement supplémentaire, un petit atelier et un accès direct au jardin. Un garage double spacieux complète l'ensemble. La terrasse abritée au rez-de-chaussée et le grand balcon à l'étage permettent de profiter de moments de détente, à l'abri même d'une légère averse. Le jardin paysager, soigneusement aménagé, abrite des arbres fruitiers bien entretenus qui raviront les amateurs de jardinage. De plus, la propriété arborée recèle bien d'autres atouts : outre un petit étang, on y trouve un abri de jardin, un abri à outils séparé et un bûcher, offrant ainsi un espace de rangement supplémentaire. Une citerne de récupération d'eau de pluie est également présente, favorisant un jardinage respectueux de l'environnement. Les familles apprécieront tout particulièrement l'alliance du calme de la campagne et des commodités urbaines à proximité. Les commerces de proximité sont à moins de cinq minutes en voiture. Pour les amoureux de la nature, cette propriété représente une option attrayante. Ses atouts fonctionnels, son agencement actuel et son emplacement paisible offrent de nombreuses possibilités. Si vous êtes intéressé(e), nous serons ravis de vous proposer une visite virtuelle à 360° en avant-première.

CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Détails des commodités

- Haupthaus 1979, Anbau 1996
- Einbauküche mit zusätzlichem Holzofen im EG
- Ölzentralheizung BJ 2000, Marke Viessmann
- moderner Kachelofen im EG - Bestückung vom Kellergeschoss aus
- 2 Solarmodule auf dem Dach zur Warmwasserbereitung
- Terrasse und Balkon nach Südwesten ausgereicht
- eingewachsenes Grundstück mit Obstbaumbestand
- Gartenhäuschen und Gartengerätehaus
- Holzlege
- kleiner Teich
- Zisterne für Regenwasser
- Doppelgarage

CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Geigen, einem Ortsteil der Gemeinde Willmering. Die Gemeinde Willmering liegt nahe der Kreisstadt Cham und damit im östlichsten Landkreis des Bayerischen Regierungsbezirkes Oberpfalz.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des Naturparks "Oberer Bayerischer Wald" und wird im südlichen Bereich der Gemeinde vom Regenfluss tangiert.

Die Gemeinde Willmering bietet Ihnen:

- Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf
- Allgemeinarzt, Zahnarzt
- Grundschule
- Kindergarten
- Tennis- und Sportplatz
- Gastronomie
- eigener Bahnanschluss mit Park & Ride

Die Kreisstadt Cham liegt nur ca. 2 km entfernt und ist über die Staats-/Bundesstraße bequem mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden Sie alles, was Sie fürs Leben benötigen.

Entfernungen:

- Cham: 2 km
- Roding: 21km
- Regensburg: 66 km
- Straubing: 47 km

CODE DU BIEN: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 117.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

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: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

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

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

www.von-poll.com