

Gleißenberg

# Une maison charmante où vous pourrez vous sentir à l'aise

CODE DU BIEN: 25201063



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

PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 195,46 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 428 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

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

**CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201063
Surface habitable	ca. 195,46 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1956
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	265.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétique valable jusqu'au	19.02.2035

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	113.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété



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



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



CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété





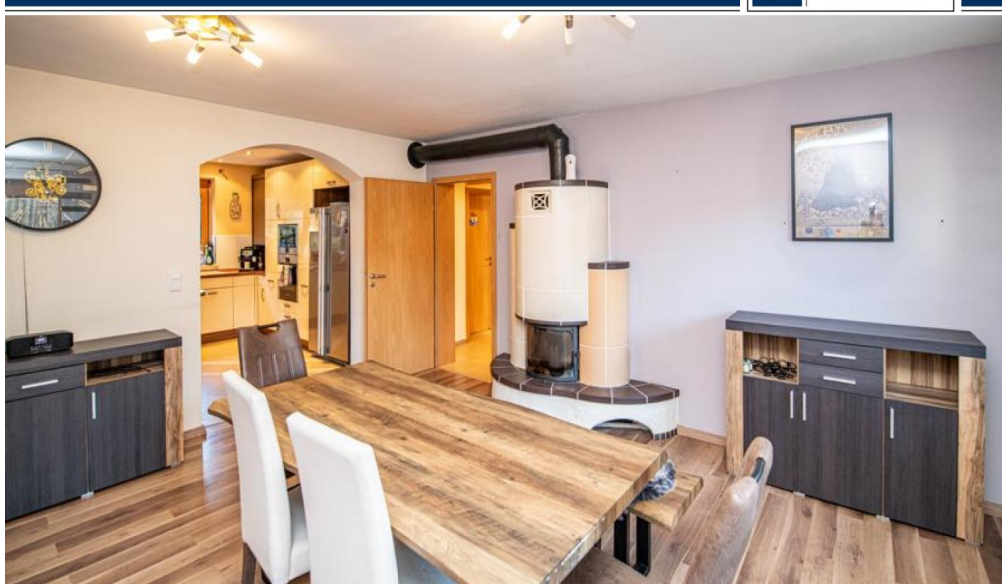
CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg**

## Une première impression

Cette maison multifamiliale partiellement modernisée, située sur un terrain d'environ 428 m², offre de nombreuses possibilités grâce à son agencement bien pensé. Elle comprend six pièces au total, dont cinq chambres et deux salles de bains. Elle peut convenir aussi bien à une famille qu'à deux familles. Le rez-de-chaussée dispose d'une salle à manger spacieuse avec un poêle en faïence, qui procure une agréable chaleur par temps frais. Attenante à la salle à manger se trouve la cuisine, offrant un espace généreux pour cuisiner ensemble. Ce niveau comprend également deux salons modulables et une salle de bains avec douche. À l'étage, on trouve trois pièces supplémentaires pouvant servir de salons ou de chambres. Cet étage comprend également une salle de bains avec douche, ce qui améliore considérablement le confort et la polyvalence de la propriété. Un balcon prolonge l'espace de vie vers l'extérieur, offrant un espace abrité et confortable pour se détendre. La propriété a fait l'objet d'une importante modernisation ces dernières années et est en excellent état. Grâce à son agencement bien pensé, la maison convient aussi bien aux familles qu'aux investisseurs. Cette propriété offre un large éventail de possibilités et vous invite à la visiter. Découvrez par vous-même les atouts de cette maison et prenez rendez-vous pour une visite.

CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## Tout sur l'emplacement

Gleißenberg, lebenswert - liebenswert. Der staatlich anerkannte Erholungsort Gleißenberg liegt, umgeben von einer Bergkette des Bayerischen Waldes in einem nur nach Süden offenen Talkessel. Durch sein mildes, windgeschütztes Klima wird der Ort auch das Bayerische Meran genannt.

Gleißenberg hat einiges zu bieten, Beheiztes Freibad, Beachvolleyballfeld, Tennisplätze, Sportplätze, Kinderspielplätze, Schützenhalle, markierte abwechslungsreiche Wanderwege und ein sehr gut ausgebautes Radwegenetz.

Sehenswertes in dem Ort ist die Pfarrkirche St. Bartholomäus mit einem altem Taufstein. Eine einmalige Attraktion im Bayerischen Meran ist der Meranpark. Mit seiner Holzkegelbahn, dem ökologischen Kinderspielplatz sowie dem integrierten Kneippbereich bietet er Freizeitspaß für Jung und Alt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schule oder Kindergarten finden Sie in den ca. 5 Kilometer entfernten Städten



CODE DU BIEN: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
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: 25201063 - 93477 Gleißenberg

## 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)