

Regen

# Traumhaus mit Traumblick und Platz für 2 Familien

CODE DU BIEN: 26129015



PRIX D'ACHAT: 479.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 810 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen**

- **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: 26129015 - 94209 Regen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26129015</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>479.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 210 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Disponible à partir du</b>	<b>01.08.2027</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>		
<b>Année de construction</b>	<b>1974</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>107.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>31.05.2033</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1974</b>

CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Büroräumen im Untergeschoss präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 810 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Bestandshaus aus dem Jahr 1974 wurde 1986 entkernt, im Jahr 1990 erweitert inkl. Erneuerung vom Dachstuhl und zuletzt 1999 mit dem Dachgeschossausbau und den neuen Dachgauben modernisiert. Dabei wurde auch der Grundriss modernisiert. Die Immobilie liegt in einer ruhigen und grünen Wohngegend, die sich durch ihre angenehme Nachbarschaft und die natürliche Umgebung auszeichnet. Die Raumaufteilung überzeugt mit insgesamt acht Zimmern, sodass vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für große Familien oder wohnen und arbeiten unter einem Dach gegeben sind.

Schon die Außenansicht des Hauses vermittelt einen soliden und einladenden Eindruck, die klassische Architektur ist mit zwei markanten Dachgauben und klaren Linien geprägt. Die Fassade ist zeitlos weiß gehalten und der Eingangsbereich wird durch gepflegte Pflanzen sowie einen hochwertigen Gartenzaun verschönert. Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet eine traumhafte Aussicht, die sowohl von der Terrasse als auch vom Balkon und dem Panoramafenster im Wohnbereich aus genossen werden kann. Die große, teils überdachte Terrasse ist von üppigem Grün umgeben, was in den Sommermonaten angenehmen Schatten spendet. Vom Balkon mit Gartentreppe eröffnet sich ein einzigartiger Blick über die Stadt und darüber hinaus, der jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis macht. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die unterkellerte Doppelgarage mit elektrischem Tor, die mit einer Einfahrtshöhe von ca. 2,6 Metern auch großen Fahrzeugen Platz bietet und noch zusätzlich mit einer Dachbodenebene aufwartet. Diese Kombination sorgt für äußerst komfortable Parkmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum.

Die Raumaufteilung im Inneren ist durchdacht gestaltet und vermittelt Großzügigkeit in allen Bereichen. Im Zentrum des Hauses befindet sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großen Fensterfronten und einem direkten Zugang zum Balkon, welcher mit einer Gartentreppe einen perfekten Zugang zum Garten bietet.

Der offene Übergang zur Küche schafft ein harmonisches Wohnambiente und bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Im Untergeschoss, welches dank der Hanglage ebenfalls Tageslicht hat und einen ebenerdigen Zugang zum Garten aufweist, sind aktuell Büroräume mit eigenem Aussenzugang untergebracht. Wer mehr Wohnraum benötigt, kann hier ohne großen Aufwand eine Einliegerwohnung schaffen.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten. Die Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung und wird mit einer Solaranlage für Warmwasser unterstützt.

**CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen**

## **Détails des commodités**

- Einbauküche
- neuer Dachstuhl 1990
- Kaminofenanschluss im Wohnzimmer
- 3 vollwertige Bäder
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- große, unterkellerte Doppelgarage mit großem Speicher (2x ca. 56 m<sup>2</sup>)
- traumhafte Lage mit Fernblick
- liebevoll angelegter Garten
- überdachter Balkon mit Gartentreppe
- überdachte Terrasse
- Untergeschoss als Büro oder Wohnung nutzbar dank Hanglage
- Aussenzugang im Keller für Pflanzen und Gartenmöbel im Winter

**CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen**

## **Tout sur l'emplacement**

**Regen vereint die Angebote eines modernen Luftkurortes und den ursprünglichen Charme einer niederbayerischen Kleinstadt in der sich Jung und Alt unter anderem dank der vielfältigen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen oder Seniorenheim zu Hause fühlt. Aufgrund seiner Lage und der guten Verkehrsanbindung ist Regen ein beliebter Wirtschaftsstandort für Handel, Handwerk und Industrie.**

**Fahrzeit mit dem Auto:**

**Regen - Deggendorf ca. 30 Minuten**

**Regen - Viechtach ca. 25 Minuten**

**Regen - Bodenmais ca. 15 Minuten**

**Regen - Zwiesel ca. 15 Minuten**

**CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26129015 - 94209 Regen**

## Contact

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

**Stefan Fischer**

---

**Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf**  
**Tel.: +49 991 - 38 31 897 0**  
**E-Mail: [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)**

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

---

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