Oberschneiding

Maison d'architecte pour ceux qui recherchent quelque chose d'exceptionnel

CODE DU BIEN: 25129019

PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 852 m^2

CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

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

CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25129019
Surface habitable	ca. 190 m²
Pièces	7
Salles de bains	3
Année de construction	1998
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	525.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	127.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

La propriété

CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

La propriété

CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

La propriété

CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

La propriété

CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

La propriété

CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

La propriété

CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

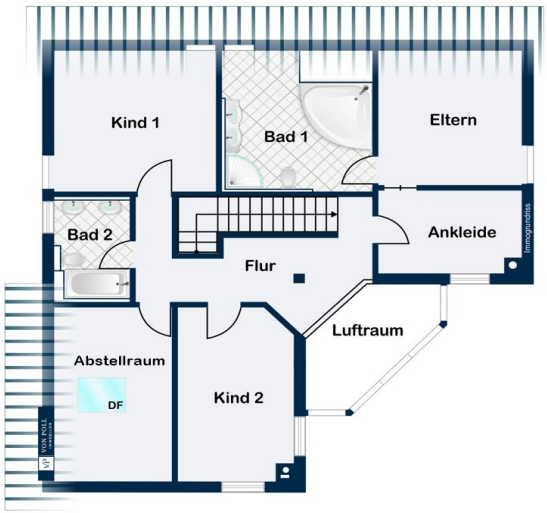
La propriété

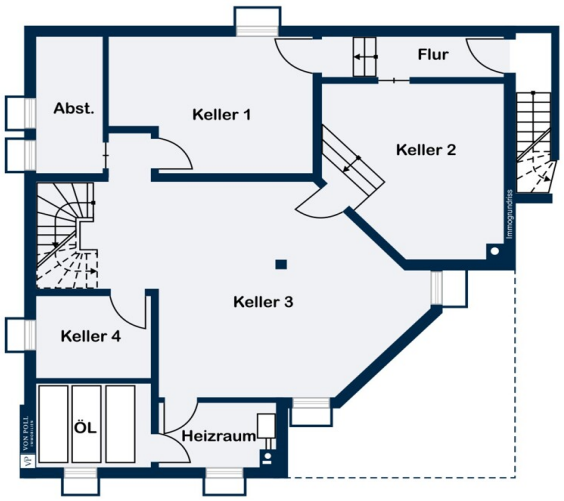
CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

La propriété

CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Plans d'étage


Kind 1
Bad 1
Eltern
Bad 2
Flur
Ankleide
Luftraum
Abstellraum
DF
Kind 2



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Une première impression

Cette charmante maison d'architecte, construite en 1997, est une spacieuse maison individuelle d'environ 190 m² habitables, située dans une impasse tranquille, garantissant intimité et sérénité. Le terrain d'environ 852 m² offre des espaces bien agencés, propices à l'expression personnelle. La propriété s'étend sur trois niveaux et comprend sept pièces, trois salles de bains, un sous-sol, un garage et des pièces de service. Un hall d'entrée généreux, accessible par la porte d'entrée et directement depuis le garage, assure un accueil chaleureux. La pièce de vie bénéficie d'un agencement ouvert et d'une grande façade vitrée orientée plein sud, d'environ quatre mètres de haut, qui inonde l'espace de lumière naturelle. Des stores électriques permettent de moduler l'ombrage, et la façade offre une vue agréable sur le jardin. Le sol en granit, soigneusement posé et orné de marqueterie, confère aux pièces un caractère intemporel et raffiné. Un chauffage au sol partiel et un poêle à bois dans le salon assurent une chaleur confortable. La cuisine lumineuse et semi-ouverte, avec cellier attenant et accès direct à la terrasse, est incluse dans le prix de vente. Le sous-sol comprend trois pièces, une salle de bains et une cuisine intérieure. Grâce à son entrée indépendante, il peut servir non seulement de débarras, mais aussi de bureau, par exemple pour le télétravail, ou encore, comme actuellement, de petit appartement d'amis. Le jardin a été aménagé il y a une dizaine d'années avec une piscine et un abri de jardin doté d'une terrasse couverte, conçu selon les souhaits du propriétaire. Outre la grande terrasse exposée plein sud, un agréable jardin a été créé pour profiter des chaudes journées d'été, offrant un espace généreux pour des parterres surélevés ou une serre. L'abri de jardin et le grand garage, qui comprend également un petit atelier, permettent de ranger facilement véhicules et outils de jardinage. Après près de 30 ans, quelques rénovations s'imposent, offrant ainsi l'opportunité d'intégrer des goûts personnels et de personnaliser la maison. Son architecture unique et bien pensée constitue un excellent point de départ. Cette propriété séduira les acheteurs exigeants qui apprécient les espaces généreux, l'architecture moderne et un emplacement agréable, tout en souhaitant personnaliser leur intérieur. Découvrez par vous-même les atouts de cette maison et prenez rendez-vous pour une visite. Nous serons ravis de vous faire visiter ce bien d'exception.

CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Détails des commodités

- zeitloses Architektenhaus
- ruhige Lage in Stichstraße
- 3 Bäder und Gäste WC
- etwas Renovierungsarbeiten erforderlich
- teilweise Fußbodenheizung
- aufwändig verlegte Granitböden
- große Glasfront mit Jalousien
- Pool mit Gartenhäuschen
- große Pkw Garage mit Abstellraum
- mögliche Gästewohnung oder Büro im Untergeschoss
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Küche mit Speisekammer
- großzügiges Entrèe

CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Oberschneiding liegt im Herzen des Gäubodens, nur wenige Kilometer südlich der niederbayerischen Stadt Straubing. Die idyllische Ortschaft vereint die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.
Dank der Nähe zur Bundesstraße B20 sowie zur Autobahn A92 sind sowohl Straubing als auch Deggendorf, Landshut und Regensburg schnell erreichbar. Der Flughafen München ist in gut einer Stunde erreichbar – ideal für Pendler und Geschäftsreisende.
Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in der Gemeinde Kindergarten, Grundschule sowie diverse Vereine und Freizeitangebote zur Verfügung. Weiterführende Schulen, umfangreiche medizinische Versorgung und ein vielfältiges Kultur- und Gastronomieangebot finden sich im nahegelegenen Straubing.

Die Umgebung ist geprägt von Natur, Feldern und Wiesen, die zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung einladen. Gleichzeitig ist Oberschneiding eine moderne Gemeinde, die Wert auf eine nachhaltige Entwicklung und ein aktives Gemeinschaftsleben legt.

Wer eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage sucht und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchte, findet hier den perfekten Standort.

CODE DU BIEN: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
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 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: 25129019 - 94363 Oberschneiding

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

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

www.von-poll.com