

Osterhofen

Maison individuelle avec sous-sol dans un quartier calme

CODE DU BIEN: 25129021



www.von-poll.de

PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 846 m²

CODE DU BIEN: 25129021 - 94486 Osterhofen

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 25129021 - 94486 Osterhofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25129021	Prix d'achat	339.000 EUR
Surface habitable	ca. 160 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 73 m ²
Année de construction	1977	Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25129021 - 94486 Osterhofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	237.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.09.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25129021 - 94486 Osterhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25129021 - 94486 Osterhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25129021 - 94486 Osterhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25129021 - 94486 Osterhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25129021 - 94486 Osterhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25129021 - 94486 Osterhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25129021 - 94486 Osterhofen

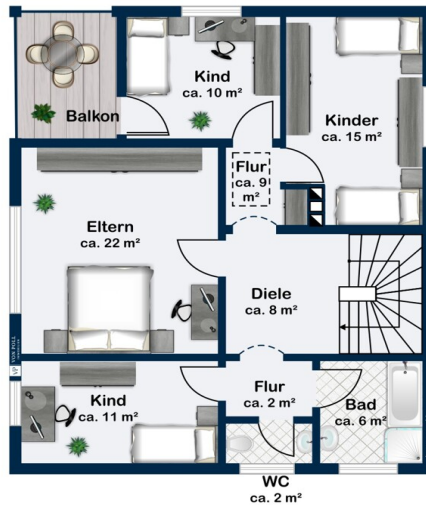
La propriété

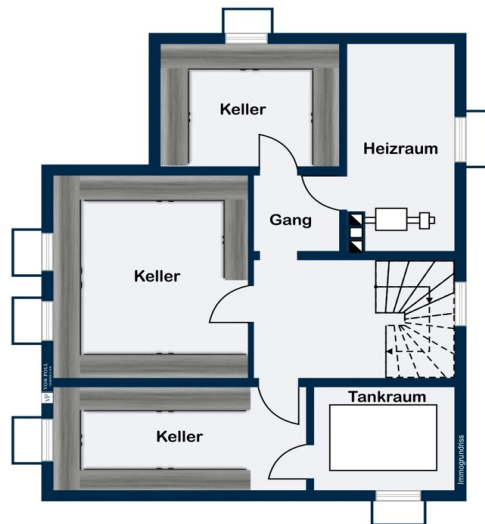


CODE DU BIEN: 25129021 - 94486 Osterhofen

Plans d'étage







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: 25129021 - 94486 Osterhofen

Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle, construite en 1977, offre environ 160 m² de surface habitable et sept pièces, offrant ainsi une grande liberté d'aménagement. Située sur un terrain d'environ 846 m², la maison bénéficie d'une disposition intemporelle et bien pensée, idéale pour les familles. Elle a toujours été habitée par ses premiers propriétaires, qui l'ont conçue selon leurs souhaits. Compte tenu de leur âge, ils la vendent aujourd'hui. Le hall d'entrée, accueillant et généreux, ouvre sur le cœur de la maison. De grandes fenêtres laissent entrer une agréable lumière naturelle et offrent une jolie vue sur le jardin privatif. La cuisine fonctionnelle communique directement avec la salle à manger, optimisant ainsi les déplacements. L'accès direct de la salle à manger à la terrasse couverte crée un agréable espace de vie extérieur. Le rez-de-chaussée comprend également un salon et un bureau. Une salle de bain avec douche et des toilettes complètent les commodités de ce niveau, assurant un confort au quotidien. L'escalier mène à l'étage, qui offre quatre pièces supplémentaires. Chacun peut y créer son propre espace de vie, des chambres d'enfants aux chambres d'amis en passant par les chambres à coucher. Une salle de bain supplémentaire avec baignoire se trouve également à ce niveau. La maison dispose d'un sous-sol complet offrant un espace de rangement et utilitaire supplémentaire, pouvant servir par exemple pour des fournitures, un atelier ou une buanderie. Le chauffage est assuré par un système centralisé datant de 1995, garantissant un confort thermique optimal. L'espace extérieur bénéficie d'un terrain généreux offrant de multiples possibilités : jardinage, aire de jeux ou détente en plein air. Une terrasse invite à profiter du soleil ou à partager des moments conviviaux en famille. La qualité des équipements est à la hauteur de l'âge du bâtiment. Il est possible de personnaliser l'intérieur et d'y apporter les modernisations souhaitées. La propriété a été régulièrement entretenue et est en bon état, bien qu'une modernisation lui redonnerait tout son éclat. Ce bien est particulièrement attractif pour ceux qui apprécient les plans

flexibles et un grand jardin, mais qui ne souhaitent pas acquérir une maison clé en main. Ils préfèrent y intégrer leurs propres idées et préférences grâce à des travaux de modernisation. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les nombreuses possibilités et l'espace disponible. N'hésitez pas à nous contacter pour toute question.

CODE DU BIEN: 25129021 - 94486 Osterhofen

Tout sur l'emplacement

Osterhofen überzeugt als lebenswerte Stadt mit stabilem Bevölkerungswachstum und ausgewogenem Altersprofil. Die solide Infrastruktur und gute Anbindung an regionale Verkehrsnetze schaffen ideale Bedingungen für Familien. Ein sicheres, ruhiges Umfeld und moderate Immobilienpreise bieten langfristige Wertbeständigkeit und hohe Lebensqualität.

Die Anbindung von Osterhofen hinaus in die Welt ist dank des Bahnhofes mit ICE Haltestelle nur wenige Minuten entfernt.

Die Autobahnauffahrt zur A3 Passau/Regensburg ist in weniger als 10 km ebenfalls in einer gut erreichbaren Entfernung.

Für Freizeit und Erholung sorgen der nahegelegene Stadtpark, Kinderspielplätze, Sportstätten wie die Zweifachturnhalle, der Sport- oder Tennisplatz sowie auch das Frei- bzw. Hallenbad, welche in rund zehn Minuten gut erreichbar sind. Cafés und Restaurants am nahen Stadtplatz und darüber hinaus laden zum Verweilen und genießen ein.

Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Leben befinden sich in nur ca. 1 km perfekt gelegen.

Diese Kombination aus sicherer Lage, guter Infrastruktur und vielfältigem Angebot macht Osterhofen zum idealen Zuhause für Familien, die eine lebenswerte und lebendige Umgebung suchen.

CODE DU BIEN: 25129021 - 94486 Osterhofen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 237.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25129021 - 94486 Osterhofen

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