

Bruck in der Oberpfalz

# Gemütliches Einfamilienhaus in zentraler und ruhiger Lage

????????? ??????????: 25201029



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

???? ??????: 385.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 1.128 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ??? ??????

???????? ?????????	25201029
????????????	ca. 120 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	4
???????????? ???	2
?????????	
?????????	1
????? ?????????????	1976
????? ?????????????	1 x ??????

????? ??????	385.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2014
???????? ?????????????	???????
???????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	?????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????	112.60 kWh/m²a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	17.11.2034	?????????????? ??????????????	
????? ????????????	?????	????????????? ?????????????? ???????????	D
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1996



??????? ???????? : 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ????????



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



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



???????? ??: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ????????





??????? ???????? : 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ????????





???????? ?????: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ???????





??????? ???????? : 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ????????





??????? ???????? : 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ????????





??????? ???????: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ????????



??????? ???????? : 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ????????





???????? ?????: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ???????



???????? ??: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ???????



??????? ???????? : 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

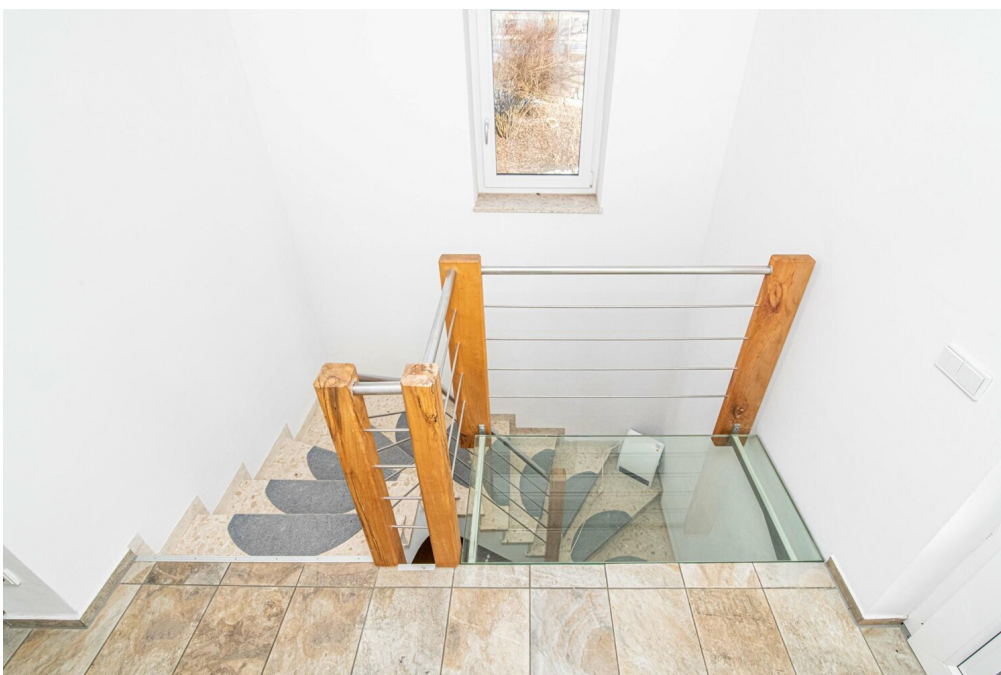
?? ????????





??????? ???????? : 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ????????



??????? ???????? : 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ????????



???????? ?????: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ???????





??????? ???????? : 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ????????



??????? ???????? : 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ????????





???????? ?????: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ???????



???????? ??: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ???????

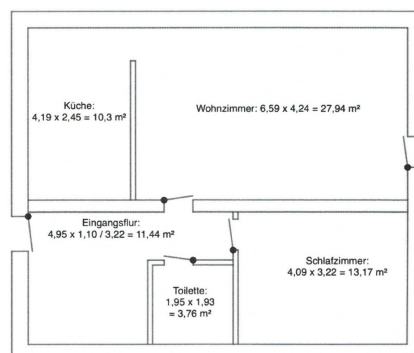


???????? ?????: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ???????



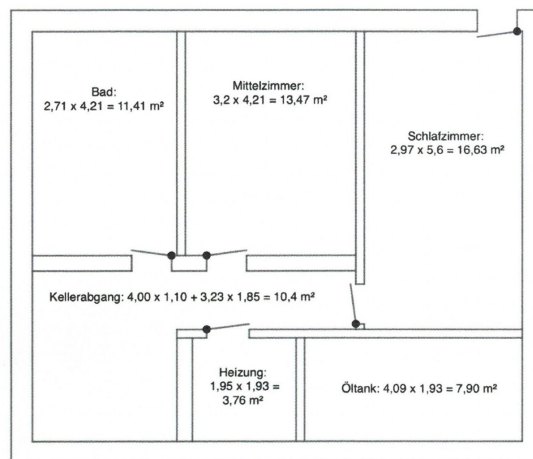
**Obergeschoss:**



??????? ?????????: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

?? ????????

**Untergeschoss:**



??????? ???????? : 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

??? ?????? ??????????

Die gepflegte Immobilie mit seinem schönen Garten wurde 1976 in Massivbauweise auf einem rd. 1128 m<sup>2</sup> großem Grundstück erbaut. Das Haus wurde im Jahr 2014 einer umfassenden Sanierung unterzogen und präsentiert sich daher in einem modernen und zeitgemäßen Zustand.

Die Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> teilt sich auf das Ober- und Untergeschoss auf.

Im Obergeschosses befindet sich der großzügige Wohn-/ Essbereich, die Küche und das Schlafzimmer, sowie ein Gäste-WC.

Vom Wohn /-Esszimmer aus, das zusätzlich noch mit einem schönen Kachelofen beheizt werden kann, betreten Sie die 48 m<sup>2</sup> große Holzterrasse, die für gemütliche Stunden im Freien sorgt.

Über den Flur gelangen Sie über eine Holzterrasse in das Untergeschoss.

Im Untergeschoss befinden sich die Heizungsanlage, ein großzügiges Bad, sowie zwei weitere vollwertige Zimmer, eins mit direktem Zugang zum Garten. Das schöne Grundstück bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – sei es ein Gemüsegarten, ein Spielbereich für Kinder oder Platz für entspannte Stunden im Freien. Die Außenanlage ist pflegeleicht angelegt und bieten viel Raum zur Entfaltung.

Am Haus befindet Sie noch eine Garage, die genügend Platz für ein Auto bietet.

Die Immobilie ist seit 01.01.2026 unbewohnt.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, können Sie sich gerne melden und einen persönlichen Beratungstermin vereinbaren.

??????? ?????????: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

???????????????? ???? ?????????

Folgende Maßnahmen wurden bei der Sanierung der Immobilie ergriffen:

- neue Raumaufteilung Wanddurchbruch / Einzug neuer Wand um die Küche zu vergrößern
  - Umbau der im Haus vorher integrierten Garage in einen Wohnraum im UG
  - Wasserleitungen & Abwasserleitungen
  - Heizungsleitungen / Heizkörper
  - Elektrik: Leitungen und neue Verteilung / Sicherung
  - 2 neue Bäder / Hauptbad mit Fußbodenheizung
  - Dachbodenisolierung mit 14 cm Styrodur
  - Neuverputz innen
  - teilweise Einzug von Rigipsdecken
  - Überall neue Fußböden; auf 70 m<sup>2</sup> handgefertigte Hart-Massivholz-Dielen (Esche / Rotbuche / Bergahorn 28 mm); restliche Bereiche neu gefliest.
  - Einzug eines Edelstahlkamins für einen Scheitholz-Kaminofen (Hausinventar)
  - Einbauküche (Hausinventar); ohne Elektrogeräte
  - neue 3 fach verglaste Fenster
  - neue Haustüre
- Weiter wurden noch folgende Maßnahmen durchgeführt:
- Schaffung eines 48 m<sup>2</sup> Carports (2 Kfz) mit darüberliegender Lärchen-Dielen-Terrasse 28 mm
- im Jahr 2015.
- 2019: Abtragung des Asbestdaches, Ersatz durch Trapezblech (hier keine weiteren Isolierungsmaßnahmen) und
  - Auftragung eines neuen Außen(Farbe)-Putzes.
- Ausstattung:
- Ölzentralheizung von Viessmann (Niedertemperatur)
  - Einbauküche ohne Geräte
  - 48 m<sup>2</sup> große Terrasse
  - große Gartenanlage
  - Geräteschuppen
  - Gewächshaus
  - 3 X Hochbeet
  - Garage



??????? ?????????: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

??? ??? ??? ??????????

Bruck i.d.OPf. liegt im Landkreis Schwandorf, in der Urlaubsregion „Oberpfälzer Seenland“ und im „Naturpark Oberer Bayerischer Wald“, ca. 35 Kilometer nordöstlich von Regensburg an der Bundesstraße 85. Die Gesamtfläche des Marktes beträgt 52,46 km<sup>2</sup>, darunter 31,02 km<sup>2</sup> Wald. Durch Bruck i.d.OPf. fließt der Sulzbach, der als Abfluss des Hammersees in Bodenwöhr entsteht und in Nittenau in den Fluss Regen mündet. Mit seiner guten Infrastruktur, modernen Arbeitsplätzen, einem breit gefächerten Vereinsleben, attraktiven Kultur- und Freizeitmöglichkeiten (z. B. Sandoase), zukunftsfähigen Erziehungs-, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie zahlreichen Angeboten für Jung und Alt, hat Bruck für jeden etwas zu bieten.

??????? ???????: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 112.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

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.



??????? ?????????: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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