Tiefenbach

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Lage

***??????? ????????: 25201030***

**???? ??????: 170.000 EUR • ?????????: ca. 120 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 1.068 m²**

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25201030 |
| ????????? | ca. 120 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 5 |
| ????????? ??? ???????? | 4 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1949 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 170.000 EUR |
| ????? | ?????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ?????? | WC ??????????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 17.04.2035 |
| ???? ????????? | ???? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 178.80 kWh/m²a |
| ????????? ???????????? ???????? | F |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1998 |

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

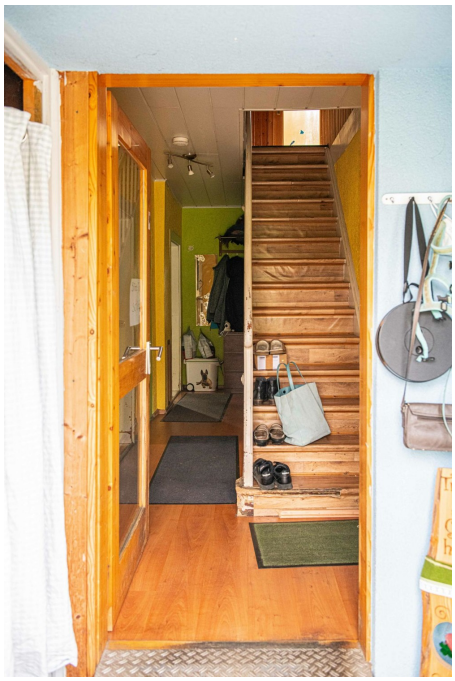
# ?? ???????

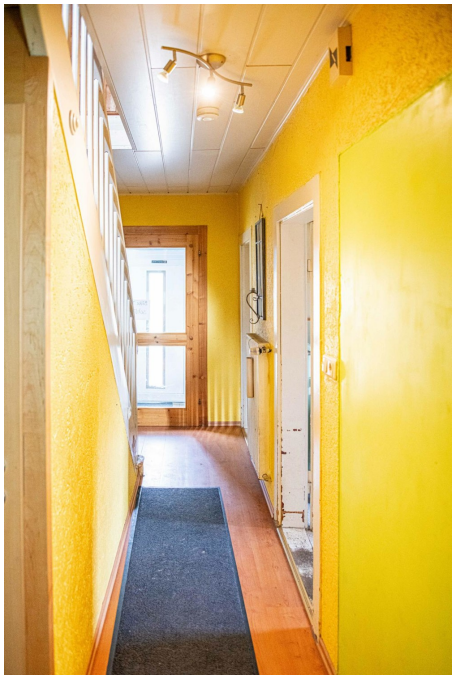
**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

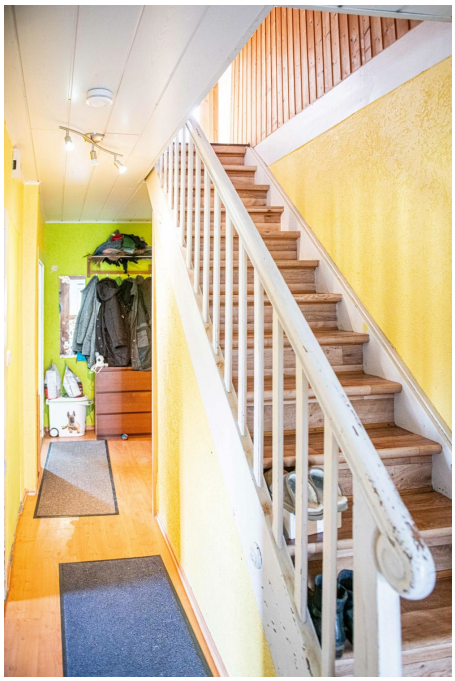
# ?? ???????

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

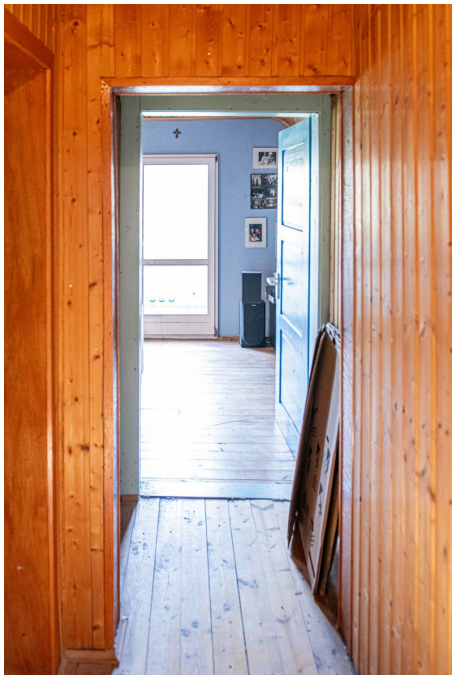
# ?? ???????

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus (Holzbauweise) aus dem Baujahr 1949, das in einer ruhigen Wohngegend gelegen ist. Mit einer Wohnfläche von etwa 120 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1068 m² bietet diese Immobilie viel Platz und Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, das ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die Küche nebenan ist funktional gestaltet. Zudem gibt es ein Gäste-WC sowie zwei Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Eine neu begehbare Dusche runden das Angebot im Erdgeschoss ab.
Das Dachgeschoss umfasst zwei weitere Schlafzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte oder als Arbeitszimmer eignen. Auch ein Zimmer mit Badewanne befindet sich auf dieser Etage. Ein Speicher bietet zusätzliche Lagermöglichkeiten, und die teilweise Unterkellerung des Hauses schafft weiteren Platz für Hobbys oder Lagerbedarf.
Diese Immobilie eignet sich besonders für handwerklich geschickte Käufer, die Freude daran haben, ein Haus nach ihren persönlichen Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten. Die ruhige Lage und die Größe des Grundstücks sind weitere Pluspunkte, die das Objekt zu einem interessanten Angebot machen.

Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich persönlich von dieser Immobilie zu überzeugen. Nutzen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren Wünschen zu gestalten und eine Immobilie zu erwerben, die Ihnen und Ihrer Familie reichlich Platz bietet.

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ????????????? ??? ???????

- teilweise unterkellert

Erdgeschoss

- begehbare Dusche
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Küche
- Wohn -/ Esszimmer
- 2 Schlafzimmer

Dachgeschoss

- Gäste-WC
- 2 Schlafzimmer
- Zimmer mit Wanne
- Speicher

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ??? ??? ??? ?????????

Die Infrastruktur in Tiefenbach kann als beispielhaft bezeichnet werden. Hier finden Sie Kindergarten, Volksschule, Supermarkt, zwei Banken, Bäckerei, Metzgerei, eine Allgemeinmedizinerin, zwei Zahnärzte, eine Apotheke, das Hotel/Gasthof/Restaurant Russenbräu, einen Physiotherapeuten, ambulante Pflege, Tagespflegeeinrichtungen und die medizinische Soforthilfe der „Helfer vor Ort“ vor. Neben Ruhe und Erholung bietet die Gemeinde Tiefenbach ein ausreichendes Freizeitangebot, allen voran den nahegelegenen Silbersee mit Bademöglichkeiten, Segeln, Windsurfen und Angeln. Die Kreisstadt Cham liegt ca. 20 km entfernt und bietet neben einer hervorragenden Infrastruktur, weiterführenden Schulen und kulturellen Angeboten, auch ein großes Arbeitsplatzangebot. Viele namhafte Firmen haben hier ihren Sitz und tragen so maßgeblich zur Prosperität dieser Stadt bei.

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 178.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

**??????? ????????: 25201030 - 93464 Tiefenbach**

# ?????????? ????????????

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

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

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

www.von-poll.com