

Stamsried

# Zweifamilienhaus in guter Lage, größtenteils saniert

???????? ??????????: 25201031



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

???? ??????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 154,85 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 804 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25201031 - 93491 Stamsried

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

???????? ?????????: 25201031 - 93491 Stamsried

?? ??? ??????

|                    |                           |              |                       |
|--------------------|---------------------------|--------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25201031                  | ???? ?????   | 320.000 EUR           |
| ????????           | ca. 154,85 m <sup>2</sup> | ????????     | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ????????????? ?????       |              | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 5                         |              | MwSt.) des            |
| ????????????? ??   | 3                         |              | beurkundeten          |
| ????????           |                           | ????????     | Kaufpreises           |
| ????????           | 2                         | ????????     | ??????                |
| ????? ???????????  | 1979                      | ???????????? |                       |
| ????? ???????????  | 2 x ?????                 | ??????       | ????????              |

???????? ?????????: 25201031 - 93491 Stamsried

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

|                                                    |                                    |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ?????????                          | ????????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 145.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 19.05.2035                         | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | E              |
| ????? ???????????                                  | ????????????                       | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1998           |

??????? ?????????: 25201031 - 93491 Stamsried

?? ????????



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



??????? ?????????: 25201031 - 93491 Stamsried

?? ????????



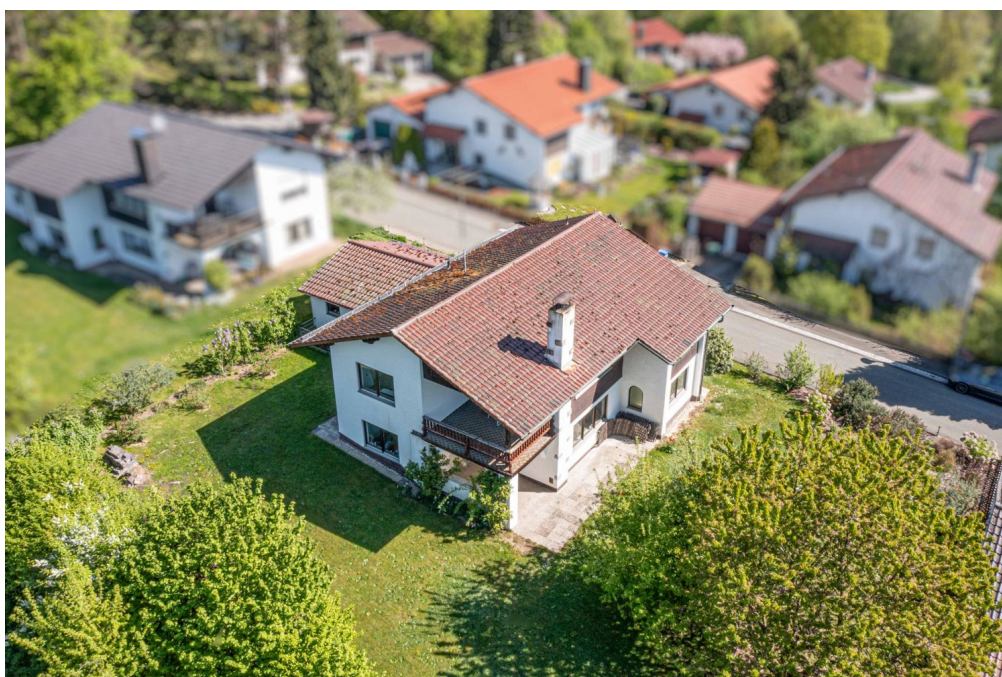
???????? ?????: 25201031 - 93491 Stamsried

?? ???????



???????? ??: 25201031 - 93491 Stamsried

?? ????????



??????? ???????: 25201031 - 93491 Stamsried

?? ???????



??????? ???????: 25201031 - 93491 Stamsried

?? ????????



???????? ????????: 25201031 - 93491 Stamsried

?? ????????



???????? ?????????: 25201031 - 93491 Stamsried

?? ?????????



???????? ??: 25201031 - 93491 Stamsried

?? ????????



???????? ?????????: 25201031 - 93491 Stamsried

?? ?????????



???????? ?????????: 25201031 - 93491 Stamsried

?? ????????



??????? ???????: 25201031 - 93491 Stamsried

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

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus, das 1979 erbaut wurde und sich durch seine großzügige Raumaufteilung und die vielseitige Nutzungsmöglichkeit auszeichnet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 154,85 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Wohneinheiten. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 804 m<sup>2</sup> und bietet reichlich Platz für Outdoor-Aktivitäten.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können. Zwei Badezimmer bieten ausreichend Komfort für eine größere Familie oder zwei Parteien. Von den beiden Wohnzimmer gelangt man jeweils auf eine überdachte Terrasse, die für entspannte Stunden sorgt. Beide Wohneinheiten sind mit einer Nachtspeicherheizung ausgestattet, die wohlige Wärme in der kälteren Jahreszeit gewährleistet.

Eines der Highlights der Immobilie ist der großzügige Gartenbereich, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob für entspannte Sonnenstunden oder den Anbau eines Gemüsegartens - hier können ihre Ideen Realität werden.

Ergänzend dazu steht eine Doppelgarage zur Verfügung, die ausreichend Park- und Abstellmöglichkeiten bietet. Zudem ist sie vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum für Haushalts- und Freizeitgegenstände schafft.

Die Raumaufteilung des Hauses wurde so gestaltet, dass sich beide Wohneinheiten autark nutzen lassen, was es ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine separat vermietbare Einheit macht.

Verschiedene Sanierungsarbeiten sind noch offen, darunter die beiden Badezimmer die sich im Rohbau befinden. Sanitäre Anlagen sind bereits vorhanden, jedoch noch nicht verbaut was Ihnen die Möglichkeit zur freien Gestaltung bietet.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Gegend, die dennoch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die städtische Infrastruktur bietet. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht und nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um diese attraktive Immobilie näher kennenzulernen.

??????? ???????: 25201031 - 93491 Stamsried

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

Stamsried ist ein Markt im Oberpfälzer Landkreis Cham in Bayern, Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Stamsried und staatlich anerkannter Erholungsort. Stamsried liegt auf einer Höhe von 456 Metern im Westen des Landkreises Cham. Auf drei Seiten wird Stamsried durch dicht bewaldete Hügelketten eingerahmt und öffnet sich nach Süden zum nahe gelegenen Regental. Die verkehrsgünstige Ortslage zwischen den Städten Cham, Roding, Neunburg vorm Wald und Rötz (alle ca. 15 Kilometer entfernt) macht Stamsried zu einem attraktiven Wohnort. Die nächst größere Stadt Regensburg ist über die Bundesstraße B 16 in weniger als einer Stunde erreichbar.

??????? ???????: 25201031 - 93491 Stamsried

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 145.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

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.

??????? ???????: 25201031 - 93491 Stamsried

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

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

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)