Teisnach

Kleines und charmantes Wohnhaus auf großem Erbbaugrundstück

??????? ????????: 25129014

???? ??????: 149.000 EUR • ?????????: ca. 100 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 966 m²

??????? ????????: 25129014 - 94244 Teisnach

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

??????? ????????: 25129014 - 94244 Teisnach

?? ??? ?????

??????? ????????	25129014
?????????	ca. 100 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
???? ??????????	1957
????? ??????????	1 x ??????

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

??????? ????????: 25129014 - 94244 Teisnach

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.05.2035
???? ?????????	????

???????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	224.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1960

??????? ????????: 25129014 - 94244 Teisnach

?? ???????

??????? ????????: 25129014 - 94244 Teisnach

?? ???????

??????? ????????: 25129014 - 94244 Teisnach

?? ???????

??????? ????????: 25129014 - 94244 Teisnach

?? ???????

??????? ????????: 25129014 - 94244 Teisnach

?? ???????

??????? ????????: 25129014 - 94244 Teisnach

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

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, das um 1957 erbaut wurde und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung bietet. Mit einer Wohnfläche von etwa 100 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 966 m² finden Sie ausreichend Platz für Ihre Wohnträume. Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaugrundstück, dessen Laufzeit bis 2057 gewährleistet ist. Der aktuelle Erbbauzins beträgt jährlich günstige 104,87 €.
Das Haus bietet insgesamt fünf Zimmer, die durch geschicktes sanieren und modernisieren nach Ihren persönlichen Wünschen umgestaltet werden können. Die vorhandene Ölheizung, die im Jahr 1998 installiert wurde, liefert die Wärme des Hauses. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit, Arbeits- oder Hobbybereiche einzurichten. Besonders hervorzuheben ist das Hanggrundstück mit schönem Ausblick, das Ihnen eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Garten ist mit Obstbäumen bepflanzt, die jährliche Erträge an Früchten bringen und es gibt ein Gartenhaus, das als Lager oder für gesellige Runden genutzt werden kann. Für den Pkw steht Ihnen eine praktische Garage zur Verfügung.
Die ruhige Wohnlage sorgt für Erholung abseits des Großstadttrubels. Hier können Sie die Vorzüge der Natur genießen und sich gleichzeitig über die gute Infrastruktur der Umgebung freuen. In naher Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, die den Alltag erleichtern. Die Raumaufteilung des Hauses ist klassisch gehalten. Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer, die Küche und ein Schlafzimmer sowie das Bad, die Garderobe und die überdachte und geschlossene Terrasse. Die weiteren drei Zimmer im Obergeschoss eignen sich ideal als Schlafräume, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer.
Diese Immobilie ist ideal für Menschen, die Freude an der Gestaltung und Modernisierung ihres Eigenheims haben und den Wunsch nach einem individuellen Wohnprojekt hegen. Mit der entsprechenden Investition und Kreativität lässt sich hier ein zeitgemäßes Zuhause erschaffen, das den zukünftigen Ansprüchen gerecht wird.
Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie haben und eine Besichtigung wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich bei einer persönlichen Begehung von den Vorteilen und Potenzialen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beantworten gerne eventuelle Fragen zu den weiteren Details.

??????? ????????: 25129014 - 94244 Teisnach

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

- Erbbaugrundstück
- Laufzeit bis 2057, aktueller Erbbauzins 104,87 € pro Jahr
- Wohnhaus zum sanieren
- Ölheizung von 1998
- unterkellert
- Pkw Garage
- Hanggrundstück mit Obstbäumen und Gartenhaus
- ruhige Wohnlage

??????? ????????: 25129014 - 94244 Teisnach

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

Der Markt Teisnach liegt idyllisch am Schwarzen Regen im niederbayerischen Landkreis Regen. Mit seiner Verbindung aus Natur, moderner Infrastruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl bietet Teisnach ideale Voraussetzungen zum Leben, Lernen und Arbeiten – für Familien, Berufstätige und Studierende gleichermaßen.
Die reizvolle Umgebung lädt zu zahlreichen Aktivitäten ein: Wandern auf gut ausgeschilderten Wegen, Radfahren durch dichte Wälder, Kanufahren auf dem Schwarzen Regen oder Wintersport im nahen Skigebiet Geißkopf. Kulturelle Highlights wie die Gläserne Scheune oder regionale Feste bereichern hier das Leben.
Neben einer modernen Grund- und Mittelschule beherbergt der Markt eine Außenstelle der Technischen Hochschule Deggendorf (THD). Diese bietet praxisnahe Studiengänge im Bereich Technik und Forschung – ein bedeutender Standortvorteil für die Region.
Die Bahnstrecke der Waldbahn mit Verbindungen nach Viechtach, Zwiesel und Plattling zum dortigen ICE Bahnhof sowie die gut ausgebaute Bundesstraße nach Deggendorf mit den dortigen Autobahnanschlussstellen A3 und A92 nach München und Regensburg oder Passau sichern die gute überregionale Anbindung.
Auch dank des Konzerns Rohde & Schwarz in Teisnach, einer der größten Arbeitgebern im Bayerischen Wald, ist Teisnach ein starker Wirtschaftsstandort.
Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Gastronomie und Handwerksbetriebe sorgen für eine starke lokale Infrastruktur und Sport- und Musikvereine, Feuerwehr sowie soziale Gruppen machen das Gemeinschaftsleben aktiv und vielfältig.

??????? ????????: 25129014 - 94244 Teisnach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 224.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
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.

??????? ????????: 25129014 - 94244 Teisnach

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

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

Stefan Fischer

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf
Tel.: +49 991 - 38 31 897 0
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

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

www.von-poll.com