

Zachenberg

# Geräumiges Wohnhaus auf großem Grundstück

????????? ??????????: 25129018

[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)???? ??????: 169.000 EUR • ??????????: ca. 230 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.063 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25129018 - 94239 Zachenberg

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

???????? ??????????: 25129018 - 94239 Zachenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25129018	????? ???????	169.000 EUR
????????????	ca. 230 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	7		
??????????	3		
????? ??????????????	1962	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ???????	??????????????	
		?????????	??????

???????? ??????????: 25129018 - 94239 Zachenberg

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

???????????	?????????	?????????????????	BEDARF
????????????		?????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	299.30 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	08.08.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	H
????????? ???		???????????????	
		????? ??????????????	1962
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25129018 - 94239 Zachenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25129018 - 94239 Zachenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25129018 - 94239 Zachenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25129018 - 94239 Zachenberg

?? ?????????





???????? ??????????: 25129018 - 94239 Zachenberg

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

Dieses große Wohnhaus liegt idyllisch im Bayerischen Wald auf einem ca. 1.063 m<sup>2</sup> großen, weitestgehend ebenen Grundstück.

Der Zustand des Hauses ist sanierungsbedürftig!

Im Untergeschoss befinden sich Wohnküche, Wohnzimmer und Bad. Das Obergeschoss mit eigenem Eingang besteht aus Küche, Bad, Wohnzimmer und 2 Schlafzimmer sowie im Dachgeschoss 3 Zimmer und Bad.

Für den Pkw steht eine im Haus integrierte Garage sowie ein Hobbyraum zur Verfügung.

???????? ??????????: 25129018 - 94239 Zachenberg

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

- keine Zentralheizung
- aktuell vermietet
- sanierungsbedürftig!

???????? ??????????: 25129018 - 94239 Zachenberg

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

- Bahnhof zur Waldbahn fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens ca. 6 km
- Bundesstraße B11 ca. 3 km

???????? ??????????: 25129018 - 94239 Zachenberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 299.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25129018 - 94239 Zachenberg

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

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

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

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

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

---

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