

Oberschneiding

# Αρχιτεκτονικά σχεδιασμένο σπίτι για όσους αναζητούν κάτι ξεχωριστό

Αριθμός ακινήτου: 25129019



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 525.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 190 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 852 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25129019	Τιμή αγοράς	525.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 190 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	7	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
τουαλέτα	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1998	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Πισίνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	27.08.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1997

Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Το ακίνητο

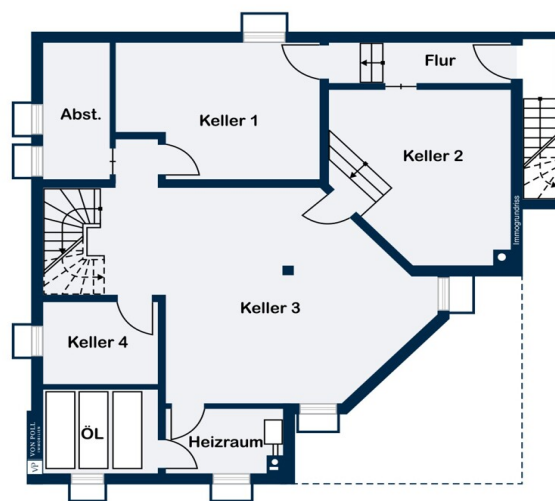


Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η γοητευτική κατοικία, σχεδιασμένη από αρχιτέκτονα, χτισμένη το 1997, είναι μια ευρύχωρη ανεξάρτητη κατοικία με περίπου 190 τ.μ. χώρου διαβίωσης, που βρίσκεται σε ένα ήσυχο αδιέξοδο, υπόσχοντας ιδιωτικότητα και έναν χαλαρό τρόπο ζωής. Το οικόπεδο καλύπτει περίπου 852 τ.μ. και προσφέρει καλοσχεδιασμένους χώρους για προσωπική έκφραση. Το ακίνητο εκτείνεται σε τρεις ορόφους και διαθέτει συνολικά επτά δωμάτια, τρία μπάνια, υπόγειο, γκαράζ και βοηθητικούς χώρους. Ένα ευρύχωρο χολ εισόδου, προσβάσιμο τόσο από την μπροστινή πόρτα όσο και απευθείας από το γκαράζ, εξασφαλίζει μια φιλόξενη άφιξη. Ο χώρος διαβίωσης διαθέτει ανοιχτή διαρρύθμιση και μια μεγάλη γυάλινη πρόσοψη με νότιο προσανατολισμό, ύψους περίπου τεσσάρων μέτρων, που πλημμυρίζει τον χώρο με φυσικό φως. Τα ηλεκτρικά στόρια επιτρέπουν την ευέλικτη σκίαση και η πρόσοψη προσφέρει μια υπέροχη θέα στον κήπο. Τα σχολαστικά τοποθετημένα γρανιτένια δάπεδα με ένθετες λεπτομέρειες προσδίδουν στα δωμάτια έναν διαχρονικό και εκλεπτυσμένο χαρακτήρα. Η μερική ενδοδαπέδια θέρμανση και η ξυλόσομπα στο σαλόνι προσφέρουν άνετη ζεστασιά. Η φωτεινή, ημι-ανοιχτή κουζίνα με το παρακείμενο ντουλάπι και την άμεση πρόσβαση στη βεράντα περιλαμβάνονται στην τιμή αγοράς. Το υπόγειο διαθέτει τρία δωμάτια, ένα μπάνιο και μια εσωτερική κουζίνα. Χάρη στην ξεχωριστή είσοδο, μπορεί να χρησιμοποιηθεί όχι μόνο ως αποθήκη αλλά και ως γραφείο, ίσως για γραφείο στο σπίτι ή, όπως χρησιμοποιείται σήμερα, ως μικρό διαμέρισμα επισκεπτών. Ο κήπος διαμορφώθηκε πριν από περίπου δέκα χρόνια με πισίνα και ένα σπίτι κήπου με σκεπαστή βεράντα, σχεδιασμένο σύμφωνα με τις επιθυμίες του ιδιοκτήτη. Εκτός από τη μεγάλη βεράντα με νότιο προσανατολισμό, έχει δημιουργηθεί ένας άνετος κήπος για τις ζεστές καλοκαιρινές μέρες, προσφέροντας άφθονο χώρο για υπερυψωμένα παρτέρια ή θερμοκήπιο. Οχήματα και εξοπλισμός κήπου μπορούν να φιλοξενηθούν τέλεια στο υπόστεγο κήπου και στο μεγάλο γκαράζ, το οποίο περιλαμβάνει επίσης ένα μικρό εργαστήριο.

Ορισμένες ανακαινίσεις είναι πλέον απαραίτητες μετά από σχεδόν 30 χρόνια, αλλά αυτές προσφέρουν την ευκαιρία να ενσωματωθούν οι ατομικές προτιμήσεις σχεδιασμού και να δώσουν στο σπίτι μια προσωπική πινελιά. Η καλοσχεδιασμένη και μοναδική αρχιτεκτονική παρέχει μια σταθερή βάση για αυτό. Αυτό το ακίνητο απευθύνεται σε απαιτητικούς αγοραστές που εκτιμούν την ευρύχωρη διαρρύθμιση, τη μοντέρνα αρχιτεκτονική και μια ευχάριστη τοποθεσία, αλλά που εκτιμούν επίσης την ευκαιρία να εξατομικεύσουν τον χώρο. Ζήστε τα πλεονεκτήματα αυτού του σπιτιού μόνοι σας και κλείστε ένα ραντεβού για την επίσκεψή σας. Ανυπομονούμε να σας δείξουμε αυτό το εξαιρετικό ακίνητο.

**Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- zeitloses Architektenhaus
- ruhige Lage in Stichstraße
- 3 Bäder und Gäste WC
- etwas Renovierungsarbeiten erforderlich
- teilweise Fußbodenheizung
- aufwändig verlegte Granitböden
- große Glasfront mit Jalousien
- Pool mit Gartenhäuschen
- große Pkw Garage mit Abstellraum
- mögliche Gästewohnung oder Büro im Untergeschoss
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Küche mit Speisekammer
- großzügiges Entrée

**Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Gemeinde Oberschneiding liegt im Herzen des Gäubodens, nur wenige Kilometer südlich der niederbayerischen Stadt Straubing. Die idyllische Ortschaft vereint die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Dank der Nähe zur Bundesstraße B20 sowie zur Autobahn A92 sind sowohl Straubing als auch Deggendorf, Landshut und Regensburg schnell erreichbar. Der Flughafen München ist in gut einer Stunde erreichbar – ideal für Pendler und Geschäftsreisende.

Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in der Gemeinde Kindergarten, Grundschule sowie diverse Vereine und Freizeitangebote zur Verfügung. Weiterführende Schulen, umfangreiche medizinische Versorgung und ein vielfältiges Kultur- und Gastronomieangebot finden sich im nahegelegenen Straubing.

Die Umgebung ist geprägt von Natur, Feldern und Wiesen, die zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung einladen. Gleichzeitig ist Oberschneiding eine moderne Gemeinde, die Wert auf eine nachhaltige Entwicklung und ein aktives Gemeinschaftsleben legt.

Wer eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage sucht und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchte, findet hier den perfekten Standort.

**Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25129019 - 94363 Oberschneiding**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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