

Osterhofen

Σπάνια ευκαιρία στο Όστερχοφεν: Γοητευτικό μπανγκαλόου με ειδυλλιακό κήπο σε μια ήσυχη κατοικημένη περιοχή

Αριθμός ακινήτου: 25129023



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 345.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 150,32 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 828 m²

Αριθμός ακινήτου: 25129023 - 94486 Osterhofen

- 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: 25129023 - 94486 Osterhofen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25129023	Τιμή αγοράς	345.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 150,32 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6	Έτος ανακαίνισης	2014
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1971		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25129023 - 94486 Osterhofen

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	11.10.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	212.20 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1972

Αριθμός ακινήτου: 25129023 - 94486 Osterhofen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25129023 - 94486 Osterhofen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25129023 - 94486 Osterhofen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25129023 - 94486 Osterhofen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25129023 - 94486 Osterhofen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25129023 - 94486 Osterhofen

Το ακίνητο



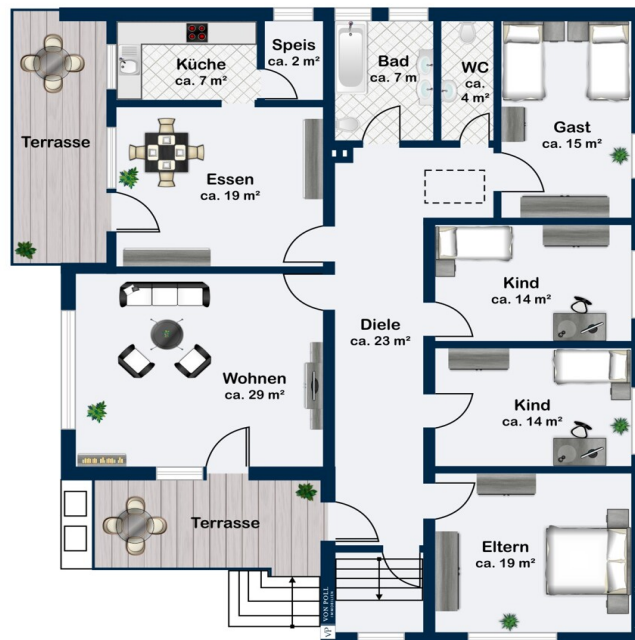
Αριθμός ακινήτου: 25129023 - 94486 Osterhofen

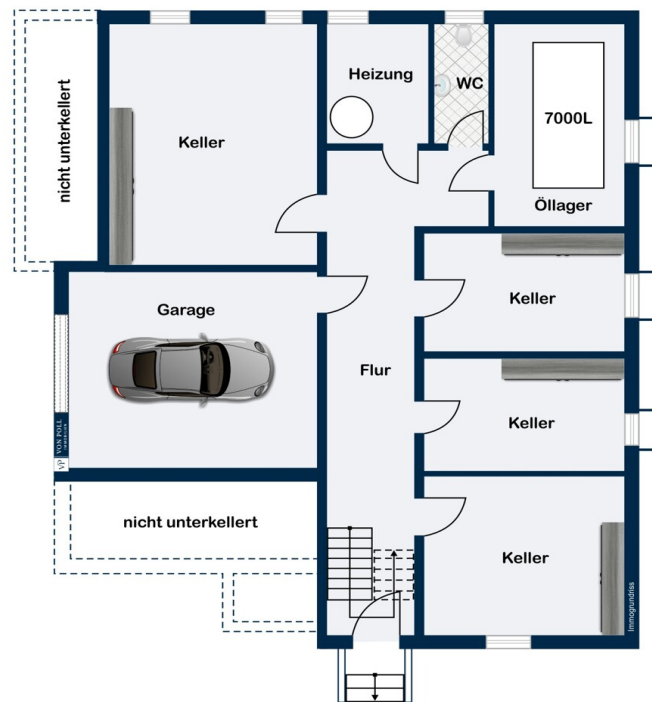
Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25129023 - 94486 Osterhofen

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: 25129023 - 94486 Osterhofen

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η καλοδιατηρημένη μονοκατοικία, χτισμένη το 1971, προσφέρει άφθονο χώρο για ατομική έκφραση με ένα γενναιόδωρο καθιστικό περίπου 150,32 τ.μ. Το ακίνητο βρίσκεται σε ένα ήσυχο αδιέξοδο και εντυπωσιάζει με την κλασική διαρρύθμιση και την καλοσχεδιασμένη ιδέα του ενιαίου επιπέδου. Το σπίτι διαθέτει συνολικά έξι δωμάτια με καλές αναλογίες, συμπεριλαμβανομένων τεσσάρων ευρύχωρων υπνοδωματίων που προσφέρουν ευέλικτες χρήσεις - είτε ως παιδικά δωμάτια, γραφεία είτε ως δωμάτια επισκεπτών. Το μεγάλο σαλόνι διαθέτει άμεση πρόσβαση στη βεράντα με νότιο/ανατολικό προσανατολισμό, ιδανική για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους. Η ξεχωριστή τραπεζαρία, που συνδέεται με την κουζίνα και έχει δική της πρόσβαση στη βεράντα με νότιο/δυτικό προσανατολισμό, προσφέρει το ιδανικό περιβάλλον για ζεστά βράδια και ιδιωτικά γεύματα. Η κουζίνα είναι λειτουργικά εξοπλισμένη και περιλαμβάνει ένα παρακείμενο ντουλάπι για επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Το κύριο μπάνιο διαθέτει μπανιέρα, ντους και νιπτήρα. Δύο ξεχωριστές τουαλέτες επισκεπτών ενισχύουν την άνεση, ειδικά για επισκέπτες ή μεγαλύτερες οικογένειες. Χάρη στο πλήρες υπόγειο, διατίθενται πολλά ευέλικτα και θερμαινόμενα δωμάτια (εκτός από το γκαράζ και το δωμάτιο της δεξαμενής πετρελαίου), όπως αποθήκη, βοηθητικός χώρος και χώρος για χόμπι/εργαστήριο. Το υπόγειο παρέχει άμεση πρόσβαση στο ευρύχωρο γκαράζ, το οποίο προσφέρει άφθονο χώρο για όχημα, ποδήλατα και εξοπλισμό κήπου. Τα χαρακτηριστικά του σπιτιού είναι τυπικά της ηλικίας του και καλοδιατηρημένα, έχοντας ανανεωθεί συνεχώς. Ένα νέο κεντρικό σύστημα θέρμανσης πετρελαίου εγκαταστάθηκε στο πλαίσιο του τελευταίου εκσυγχρονισμού το 2014. Η σοφίτα προσφέρει επίσης περαιτέρω δυνατότητες ανάπτυξης και μπορεί να προσαρμοστεί στις ατομικές ανάγκες. Το ακίνητο, περίπου 828 τ.μ., εκτός από τις δύο βεράντες του, παρέχει άφθονο χώρο για δραστηριότητες αναψυχής και κηπουρική. Η ήσυχη τοποθεσία σε έναν κατοικημένο δρόμο εξασφαλίζει ένα ευχάριστο περιβάλλον διαβίωσης με

ελάχιστη κίνηση - ιδανικό για οικογένειες με παιδιά ή για όποιον εκτιμά έναν χαλαρωτικό τρόπο ζωής. Σας ενθαρρύνουμε να προγραμματίσετε ένα ραντεβού για να δείτε από κοντά τις δυνατότητες και τις ποικίλες δυνατότητες αυτού του ακινήτου.

Αριθμός ακινήτου: 25129023 - 94486 Osterhofen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- großzügiges Wohnen auf einer Ebene
- ruhige Lage in einer Stichstraße
- neue Ölheizung 2014
- Ausstattung entsprechend dem Baujahr
- Küche mit Speisekammer
- Esszimmer mit Zugang zur Süd/West-Terrasse
- Wohnzimmer mit Zugang zur Süd/Ost-Terrasse
- Dachboden ausbaufähig
- komplett unterkellert mit heizbaren Räumen
- Zugang zur großen Garage
- 2 Gäste-WC

Αριθμός ακινήτου: 25129023 - 94486 Osterhofen

Όλα για την τοποθεσία

Osterhofen überzeugt als lebenswerte Stadt mit stabilem Bevölkerungswachstum und ausgewogenem Altersprofil. Die solide Infrastruktur und gute Anbindung an regionale Verkehrsnetze schaffen ideale Bedingungen für Familien. Ein sicheres, ruhiges Umfeld und moderate Immobilienpreise bieten langfristige Wertbeständigkeit und hohe Lebensqualität. Die Anbindung von Osterhofen hinaus in die Welt ist dank des Bahnhofes mit ICE Haltestelle nur wenige Minuten entfernt. Die Autobahnauffahrt zur A3 Passau/Regensburg ist in weniger als 10 km ebenfalls in einer gut erreichbaren Entfernung. Für Freizeit und Erholung sorgen der nahegelegene Stadtpark, Kinderspielplätze, Sportstätten wie die Zweifachturnhalle, der Sport- oder Tennisplatz sowie auch das Frei- bzw. Hallenbad, welche in rund zehn Minuten gut erreichbar sind. Cafés und Restaurants am nahen Stadtplatz und darüber hinaus laden zum Verweilen und genießen ein. Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Leben befinden sich in nur ca. 1 km perfekt gelegen. Diese Kombination aus sicherer Lage, guter Infrastruktur und vielfältigem Angebot macht Osterhofen zum idealen Zuhause für Familien, die eine lebenswerte und lebendige Umgebung suchen.

Αριθμός ακινήτου: 25129023 - 94486 Osterhofen

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 212.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25129023 - 94486 Osterhofen

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com