

Osterhofen

## Einfamilienhaus mit Keller in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25129021



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

????? ??????: 357.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ????????: 846 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25129021 - 94486 Osterhofen

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ??????????????

● ??????????? ??????????????

???????? ?????: 25129021 - 94486 Osterhofen

?? ??? ????

???????? ?????:	25129021
???????????	ca. 160 m <sup>2</sup>
????? ?????:	????????????? ?????:
?????????:	7
?????????:	2
????? ????????????:	1977
????? ????????????:	1 x ????????????
	????? ????????????,
	1 x ????????

????? ????????:	357.000 EUR
???????	?????????????
???????????:	???????????????
???????????:	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????????????:	ca. 73 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ???????????, ???????????

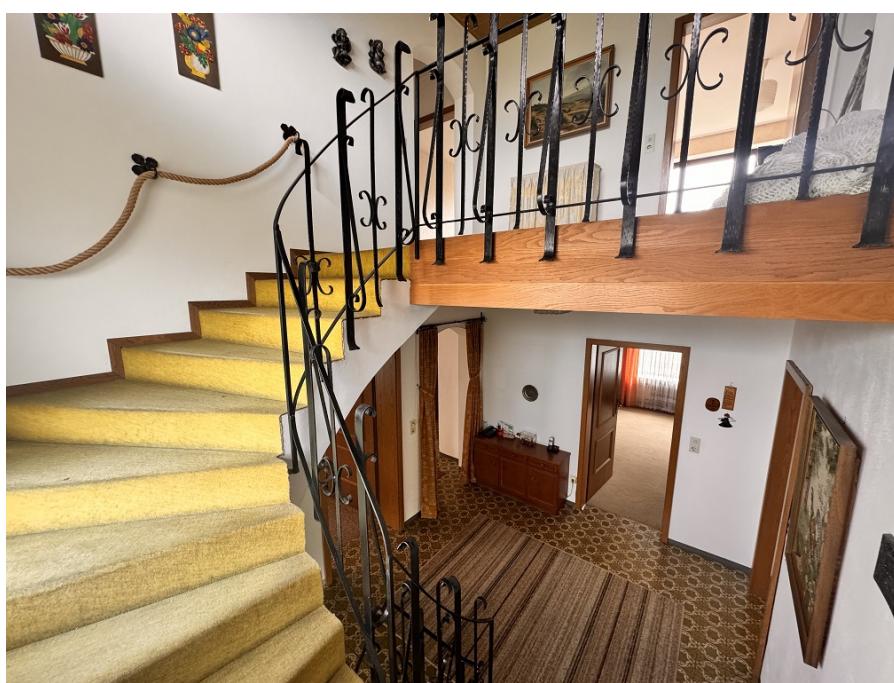
???????? ?????: 25129021 - 94486 Osterhofen

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
???? ?????:	????	????????? ??????	237.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	23.09.2035	???????????	
???????????????		???????????	G
?????? ???		???????????	
???? ?????:	????	???????????	1977
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25129021 - 94486 Osterhofen

?? ???????



???????? ?????: 25129021 - 94486 Osterhofen

?? ???????



???????? ?????: 25129021 - 94486 Osterhofen

?? ???????



???????? ?????: 25129021 - 94486 Osterhofen

?? ???????



???????? ?????: 25129021 - 94486 Osterhofen

?? ???????



???????? ?????: 25129021 - 94486 Osterhofen

?? ???????



???????? ?????: 25129021 - 94486 Osterhofen

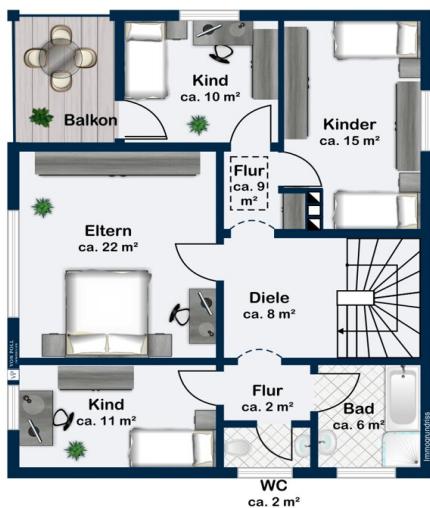
?? ???????

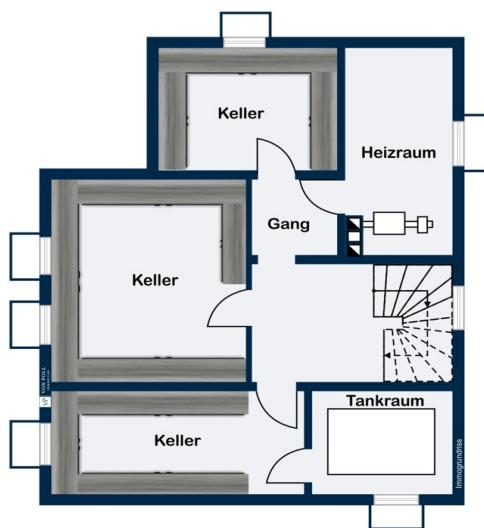


???????? ?????: 25129021 - 94486 Osterhofen

??????







????? ? ??????? ?? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????, ?? ??  
????? ????, ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ???????????.

???????? ?????: 25129021 - 94486 Osterhofen

## ??? ????

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 bietet mit einer Wohnfläche von etwa 160 m<sup>2</sup> und insgesamt sieben Zimmern viel Raum zur individuellen Entfaltung. Das Haus steht auf einem ca. 846 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch seine zeitlose und durchdachte Raumauflistung, die ideal für Familien geeignet ist. Es wurde bisher immer von den ersten Eigentümern bewohnt, die damals die Immobilie nach ihren Vorstellungen bauten. Aus Altersgründen wird es nun verkauft.

Über den einladenden und großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie in das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterflächen sorgen hier für angenehme Lichtverhältnisse und einen schönen Ausblick in den eigenen Garten. Die Küche ist funktional gestaltet und schließt direkt an den Essbereich an, was kurze Wege garantiert. Dank des direkten Gartenzugangs vom Esszimmer besteht hier eine angenehme Erweiterung nach draußen zur überdachten Terrasse.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen außerdem das Wohnzimmer und ein Büro zur Verfügung. Ein Tageslichtbad mit Dusche und ein Gäste WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage und sorgt für Komfort im Alltag.

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, das vier weitere Räume bereithält. Hier lassen sich ebenfalls individuelle Wohnwünsche realisieren – vom Kinderzimmer, Schlafzimmer bis zum Gästezimmer. Zusätzlich ist auf dieser Ebene ein weiteres Badezimmer mit Badewanne vorhanden.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet hier zusätzliche Nutz- und Abstellflächen, beispielsweise für Vorräte, Hobbyräume oder einen Hauswirtschaftsbereich. Die Beheizung erfolgt über eine zentral gesteuerte Heizungsanlage aus dem Jahr 1995, die für angenehme Temperaturen sorgt.

Der Außenbereich zeichnet sich durch eine großzügige Grundstücksfläche aus, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es für den Gartenbau, als Spielfläche oder zur Erholung an der frischen Luft. Eine Terrasse lädt dazu ein, die Sonne zu genießen oder gemeinsam mit der Familie Zeit im Freien zu verbringen.

Die Ausstattungsqualität entspricht einem dem Baujahr entsprechenden Standard. Bei der Innenausstattung besteht die Möglichkeit, den eigenen Geschmack einzubringen und gewünschte Modernisierungen umzusetzen. Die Immobilie wurde regelmäßig instand

gehalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit Modernisierungsbedarf, um sie wieder in modernem Glanz zu erstrahlen zu lassen.

Diese Immobilie spricht besonders Interessenten an, die Wert auf eine flexible Raumgestaltung und einen großen Garten legen, aber nicht ein fertiges Haus kaufen möchten, sondern selbst noch eigene Vorstellungen und Ideen im Rahmen einer Modernisierung in ihr neues Zuhause einbringen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den vielfältigen Möglichkeiten und dem Platzangebot vor Ort zu überzeugen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

???????? ?????: 25129021 - 94486 Osterhofen

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

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 Platz 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.

???????? ?????: 25129021 - 94486 Osterhofen

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 237.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25129021 - 94486 Osterhofen

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

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

Stefan Fischer

---

Pflegasse 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)