

Stallwang

# Jól karbantartott társasház elocsarnokkal és nagy udvarral

VP azonosító: 22201061



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

VÉTELÁR: 589.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 262,78 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.900 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Áttekintés

VP azonosító	22201061	Vételár	589.900 EUR
Hasznos lakótér	ca. 262,78 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	7		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1965	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	3 x Beálló	Hasznos terület	ca. 237 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	105.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.10.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



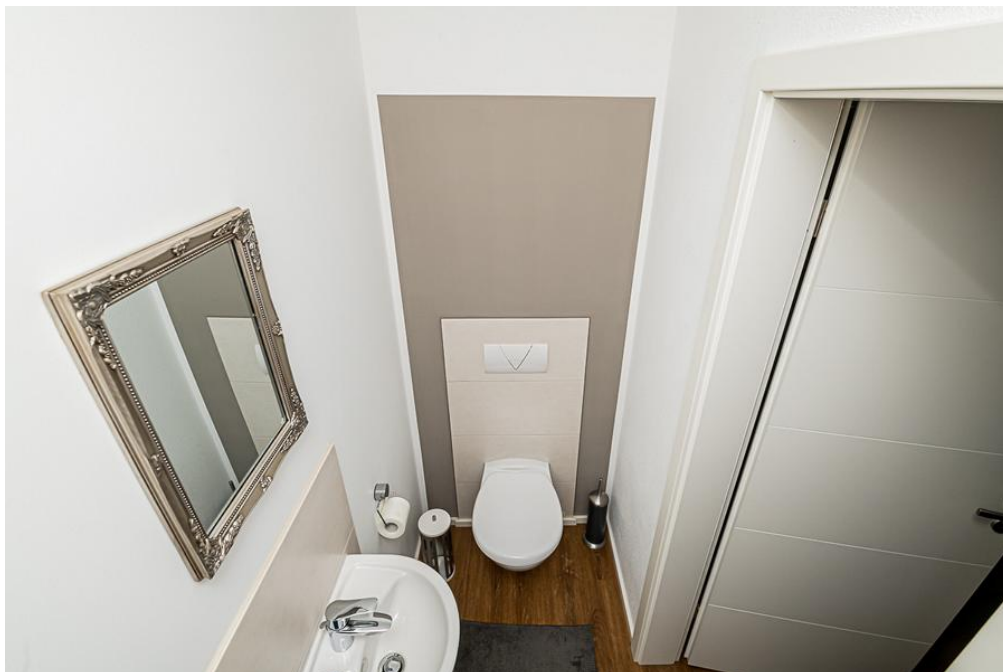
**VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang**

## Az ingatlan



VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



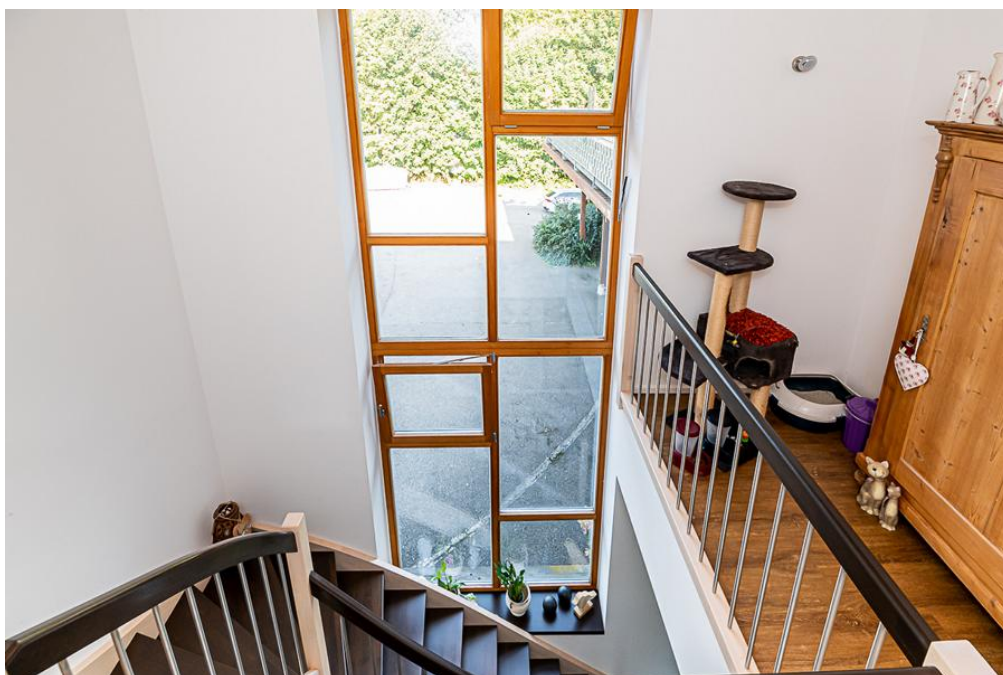
VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



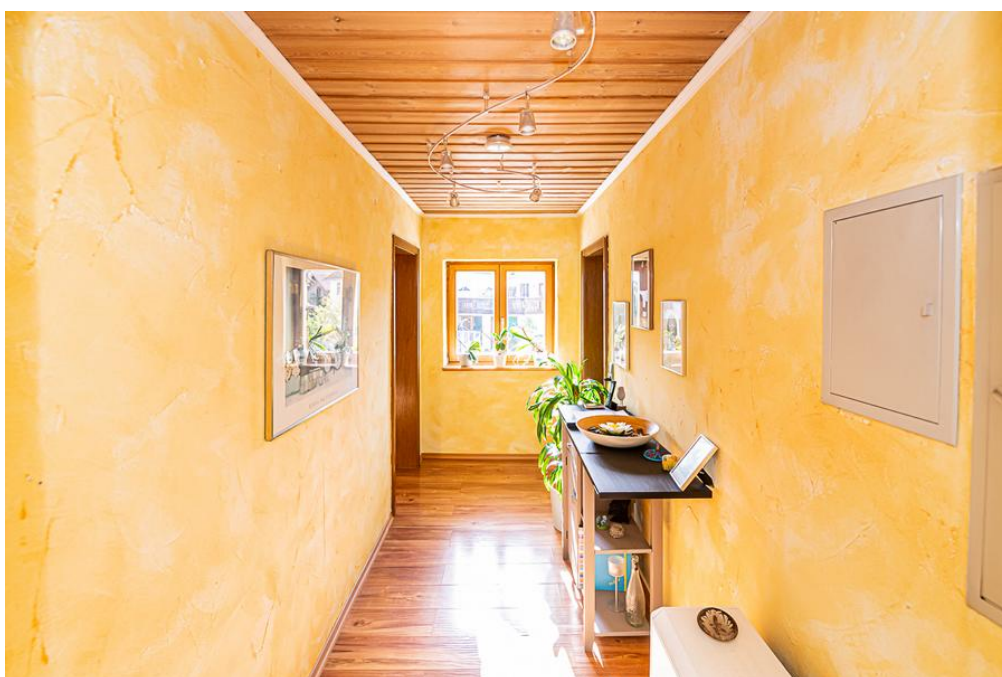
VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



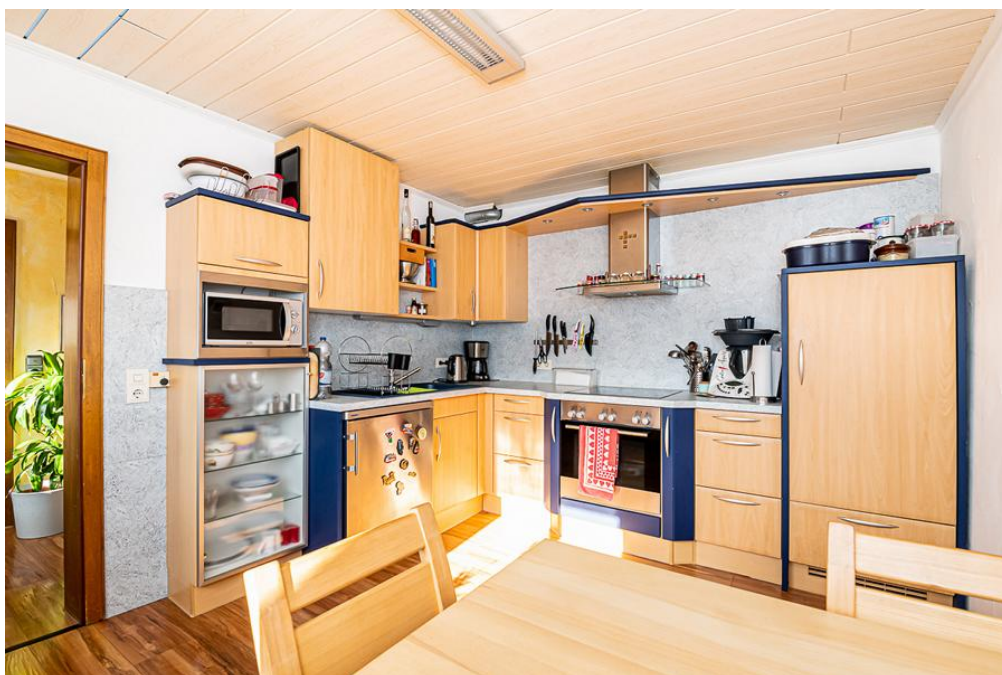
VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



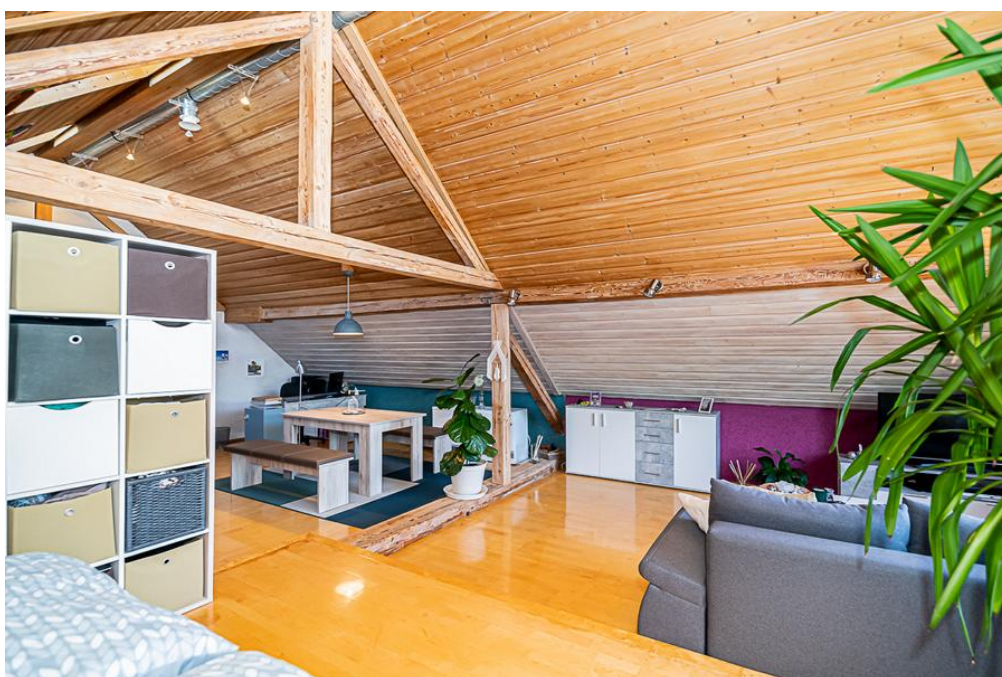
VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



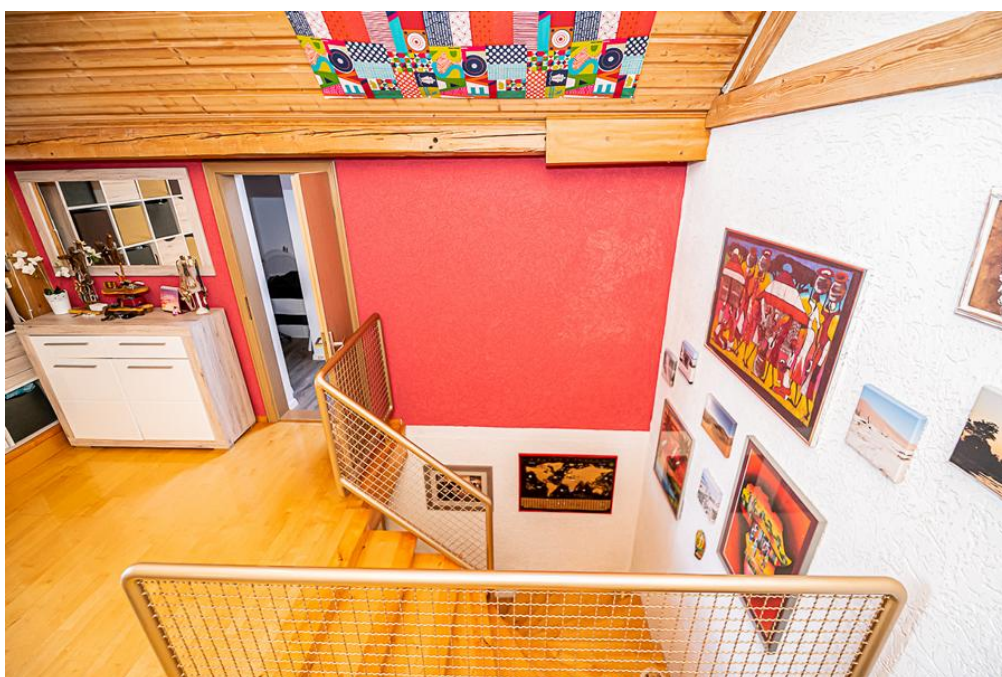
VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang

## Az ingatlan



**VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott ingatlan egy körülbelül 260 m<sup>2</sup> lakóterületű, az elmúlt években rendszeresen felújított, kétlakásos ház, amely azonnal beköltözhető. A földszinti folyosón és lépcsőházon belépve a felújított vendég WC-t és a felső emeleti első lakáshoz vezető lépcsőt találja. Itt két gyerekszobát, egy hálószobát, egy kádás fürdőszobát és a konyhát találja. A folyosóról az átalakított padlástérbe jutunk, amely nyitott területté alakított, így szabadjára engedheti kreativitását. Ezen az emeleten található egy 2019-ben felújított fürdőszoba is. Vissza az emeletre, a második lakást találja, amelyet 2014-ben teljesen felújítottak. Minden itt a kényelmet szem előtt tartva lett kialakítva. A nyitott területek nappali, étkező és konyha bőséges fával rendelkeznek, és hideg napokon fatüzelésű kályhával fűthető, így otthonos meleget biztosít. A nappaliban lévő lépcső a padlástérbe vezet, ahol a szabadon hagyott tetőszerkezet kellemes hangulatot teremt. Itt található a fő hálószoba gardróboszával, valamint a tágas fürdőszoba káddal és egy nagyon nagy zuhanyzóval. A ház egyik fénypontja a körülbelül 90 m<sup>2</sup>-es terasz, amelyből körülbelül 20 m<sup>2</sup> fedett. Itt békében pihenhet, grillezhet, vagy egyszerűen csak napozhat. Ez a terasz a három autó befogadására alkalmas kocsibeálló tetején épült. A jelenlegi tulajdonosok a földszintet tárolóként és műhelyként használták, de könnyen átalakítható lakássá. Ezenkívül a telken található egy körülbelül 360 m<sup>2</sup>-es csarnok is, amelyet korábban élelmiszerboltként használtak, de bármilyen más célra is alkalmas lehet. A körülbelül 1900 m<sup>2</sup>-es telken parkolóhelyek és egy kis kert áll rendelkezésre. Ha ez az ingatlan felkeltette érdeklődését, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot.

**VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang**

## Részletes felszereltség

- 2002 Ausbau Dachgeschoss (Wohnung 1)
- 2007 Dacherneuerung und Fassaden Vollwärmeschutz
- 2014 Ausbau (Wohnung 2)
- 2019 Bad im DG neu (Wohnung 1)
- Halle mit ca. 360 m<sup>2</sup> Fläche
- mehrere Parkplätze am Hof
- 1900 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- Carport mit ca. 70 m<sup>2</sup> Fläche für 3 PKW
- Wohnhaus mit ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 237 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

**VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang**

## Minden a helyszínről

Die Gemeinde Stallwang ist eine Gemeinde mit guter Infrastruktur im Vorderen Bayerischen Wald.

Geschäfte für Besorgungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort.

Die B 20 erreichen Sie in nur wenigen Minuten und zur A 3 sind es ca. 16 km.

In der Gemeinde selbst finden Sie eine Grundschule und naheliegend die Kindertagesstätte St. Benedikt.

Durch die gute Zusammenarbeit beider Einrichtungen, ist die Möglichkeit der gemeinsamen Nutzung verschiedener Räumlichkeiten (z. B. Mehrzweckhalle und des Schulhofes, der zugleich ein Spielplatz ist) gegeben.

Die weiterführenden Schulen sind in der ca. 25 km entfernten Universitätsstadt Straubing sowie in der ca. 23 km entfernten Stadt Bogen.

**VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 105.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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.

**VP azonosító: 22201061 - 94375 Stallwang**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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