

Willmering / Geigen

## Családi vagy kétlakásos ház vidéki stílusban, csendes helyen

VP azonosító: 25201053



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

VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 196 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.280 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

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

VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25201053   |
| Hasznos lakótér       | ca. 196 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 6          |
| Hálósobák             | 5          |
| Fürdoszobák           | 3          |
| Építés éve            | 1979       |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 449.000 EUR                                                                           |
| Ház                     | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület         | ca. 128 m²                                                                            |
| Felszereltség           | Terasz, Kandalló,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély           |

VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 03.07.2035 | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 117.20 kWh/m²a      |
| Energiaforrás                                     | Olaj       | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
|                                                   |            | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2000                |



VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az ingatlan



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





VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott és világos, családi ház, amely akár kétlakásos házként is használható, bőséges helyet kínál egy nagyobb család vagy két kisebb család számára, körülbelül 196 m<sup>2</sup> lakótérrel és egy nagyméretű, körülbelül 1280 m<sup>2</sup>-es telekkel. Az ingatlan 1979-ben készült el, majd 1996-ban bővítették, a meglévő épületet is korszerűsítették. A fűtést központi olajfűtés biztosítja, a földszinten pedig egy modern cserépkályha (a pincéből tüzelve) további meleget biztosít a hideg téli napokon. A tetőn található két napelem biztosítja a fenntartható energiafelhasználást és a meleg vizet. A ház elrendezése a családi igényekhez igazodik. A földszinten a konyha, a tárolóhelyiség és a fürdőszoba mellett további két szoba található. Az emeleten két fürdőszoba és négy szoba található. A kétlakásos házként való használat könnyen elképzelhető, mivel az emelet egyik szobája konyhai vízvezeték-csatlakozással rendelkezik, így ez a szint teljesen önállóan is használható. Nem szabad figyelmen kívül hagyni a tetőtérben található további helyiségeket sem, amelyek területe nem része a megadott 196 m<sup>2</sup>-es lakótérnek, és sokféle felhasználási lehetőséget kínálnak. Az épülethez teljes pince tartozik, amely a kazán és az olajtartály helyisége mellett további tárolóhelyet, egy kis muhelyt és közvetlen kertkapcsolatot biztosít. Egy tágas dupla garázs teszi teljessé a csomagot. A földszinten található fedett terasz és az emeleten található tágas erkély pihentető órákat kínál, amelyeket még egy könnyű eső sem zavar. A szépen parkosított kertben gondozott gyümölcsfák találhatók, amelyek minden kertészkedőt elvarázsolnak. Ezenkívül sok felfedeznivaló akad az érett telken: egy kis tó mellett egy kerti fészer, egy különálló szerszámoskamra és egy fatároló is található, amelyek további tárolóhelyet biztosítanak. Egy esővízgyűjtő tartály is található, amely támogatja a környezetbarát kertészkedést. Különösen a családok értékelik majd a vidéki nyugalom és a közeli városi szolgáltatások kombinációját. A napi szükségleti cikkek árusító üzletek kevesebb mint öt perces autózásra találhatók. Azok számára, akik értékelik a természet közelségét, ez az ingatlan vonzó lehetőséget kínál. Funkcionális jellemzőivel, meglévő elrendezésével és nyugodt elhelyezkedésével széleskörű lehetőségeket kínál. Érdeklődés esetén előzetesen örömmel biztosítunk Önnek egy virtuális 360°-os túrát.

VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## Részletes felszereltség

- Haupthaus 1979, Anbau 1996
- Einbauküche mit zusätzlichem Holzofen im EG
- Ölzentralheizung BJ 2000, Marke Viessmann
- moderner Kachelofen im EG - Bestückung vom Kellergeschoss aus
- 2 Solarmodule auf dem Dach zur Warmwasserbereitung
- Terrasse und Balkon nach Südwesten ausgereicht
- eingewachsenes Grundstück mit Obstbaumbestand
- Gartenhäuschen und Gartengerätehaus
- Holzlege
- kleiner Teich
- Zisterne für Regenwasser
- Doppelgarage



**VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in Geigen, einem Ortsteil der Gemeinde Willmering. Die Gemeinde Willmering liegt nahe der Kreisstadt Cham und damit im östlichsten Landkreis des Bayerischen Regierungsbezirkes Oberpfalz.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des Naturparks "Oberer Bayerischer Wald" und wird im südlichen Bereich der Gemeinde vom Regenfluss tangiert.

Die Gemeinde Willmering bietet Ihnen:

- Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf
- Allgemeinarzt, Zahnarzt
- Grundschule
- Kindergarten
- Tennis- und Sportplatz
- Gastronomie
- eigener Bahnanschluss mit Park & Ride

Die Kreisstadt Cham liegt nur ca. 2 km entfernt und ist über die Staats-/Bundesstraße bequem mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden Sie alles, was Sie fürs Leben benötigen.

Entfernungen:

- Cham: 2 km
- Roding: 21km
- Regensburg: 66 km
- Straubing: 47 km

VP azonosító: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 117.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

## 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)