

Oberschneiding

Építész által tervezett ház azoknak, akik valami különlegeset keresnek

VP azonosító: 25129019



www.von-poll.de

VÉTELÁR: 525.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 852 m²

VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

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

VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Áttekintés

VP azonosító	25129019
Hasznos lakótér	ca. 190 m ²
Szobák	7
Fürdoszobák	3
Építés éve	1998
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	525.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.08.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	127.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Az ingatlan



VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Az ingatlan



VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Az ingatlan



VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Az ingatlan



VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Az ingatlan



VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Az ingatlan



VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Az ingatlan



VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Az ingatlan



VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Az első benyomás

Ez a bájos, építész által tervezett, 1997-ben épült ház egy tágas, különálló ház, körülbelül 190 m² lakóterülettel, egy csendes zsákutcában, amely a magánéletet és a nyugodt életmódot ígéri. A telek körülbelül 852 m²-es, és jól megtervezett tereket kínál a személyes kifejezéshez. Az ingatlan három szinten terül el, és összesen hét szobával, három fürdőszobával, pincével, garázzsal és háztartási helyiségekkel rendelkezik. A tágas elosztó, amely mind a bejárati ajtón, mind közvetlenül a garázból megközelíthető, kellemes érzést biztosít. A nappali nyitott alaprajzú és egy nagy, körülbelül négy méter magas, déli fekvésű üveghomlokzattal büszkélkedhet, amely természetes fénnel árasztja el a teret. Az elektromos redonyok rugalmas árnyékolást tesznek lehetővé, a homlokzat pedig gyönyörű kilátást nyújt a kertre. A gondosan lerakott, berakott részletekkel ellátott gránitpadló időtlen és kifinomult jeleket kölcsönöz a szobáknak. A nappaliban részleges padlófűtés és fatüzelésű kályha biztosítja a kellemes meleget. A világos, félig nyitott konyha a hozzá tartozó kamrával és a teraszra való közvetlen kijáráttal benne van a vételárban. Az alagsorban három szoba, egy fürdőszoba és egy belső konyha található. Külön bejáratának köszönhetően nemcsak tárolóként, hanem irodaként is használható, esetleg dolgozószobaként, vagy – ahogy jelenleg is használják – egy kis vendéglakásként. A kertet körülbelül tíz évvel ezelőtt parkosították, medencével és fedett terasszal rendelkező kerti házzal, a tulajdonos kívánsága szerint kialakítva. A nagy, déli fekvésű terasz mellett egy hangulatos kertet alakítottak ki a forró nyári napokra, amely bőséges helyet kínál magaságysoknak vagy üvegháznak. A járművek és a kerti eszközök tökéletesen elférnek a kerti fészerben és a nagy garázsban, amely egy kis muhelyt is magában foglal. Közel 30 év után most némi felújításra van szükség, de ezek lehetőséget kínálnak az egyéni tervezési preferenciák beépítésére és a ház személyes jellegének megteremtésére. Az átgondolt és egyedi építészet szilárd alapot nyújt ehhez. Ez az ingatlan az igényes vásárlók számára vonzó, akik értékelik a tágas elrendezést, a modern építészetet és a kellemes elhelyezkedést, de értékelik a tér személyre szabásának lehetőségét is. Tapasztalja meg személyesen a ház előnyeit, és egyeztessen időpontot megtekintésre. Várjuk, hogy megmutathassuk Önnek ezt a kivételes ingatlant.

VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25129019 - 94363 Oberschneiding

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m²*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 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: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan Fischer

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

E-Mail: deggendorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com