

Osterhofen

Ritka lehetőség Osterhofenben: Bájos bungaló idilli kerttel egy csendes lakóövezetben

VP azonosító: 25129023



VÉTELÁR: 345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150,32 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 828 m²

VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

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

VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Áttekintés

VP azonosító	25129023
Hasznos lakótér	ca. 150,32 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	345.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2014
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.10.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	212.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



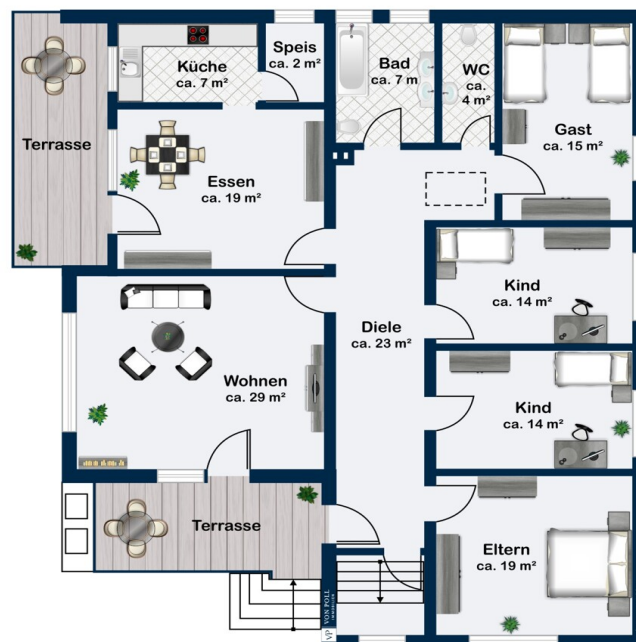
VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

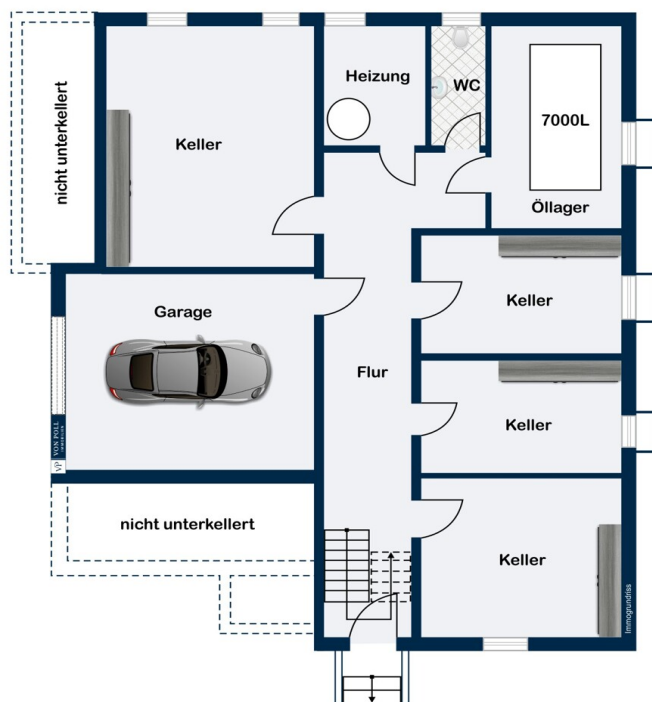
Az ingatlan



VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1971-ben épült családi ház tágas teret kínál az egyéni kifejezéshez, körülbelül 150,32 m²-es lakóterülettel. Egy csendes zsákutcában található, klasszikus elrendezésével és jól megtervezett, egyszintes lakkoncepciójával lenyugózó. A házban összesen hat arányos szoba található, köztük négy tágas hálószoba, amelyek sokoldalúan használhatók – akár gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A nagy nappaliból közvetlen hozzáférés nyílik a déli/keleti fekvésű teraszra, amely tökéletes a szabadidő pihenéshez. A különálló étkező, amely a konyhához kapcsolódik, és saját kijáráttal rendelkezik a déli/nyugati fekvésű teraszra, ideális helyszínt biztosít a kellemes estékhez és a privát étkezésekhez. A konyha funkcionálisan felszerelt, és egy mellette lévő kamrával rendelkezik a további tároláshoz. A fő fürdőszobában kád, zuhanyzó és mosdó található. Két különálló vendég-WC fokozza a kényelmet, különösen a látogatók vagy a nagyobb családok számára. A teljes pincészetnek köszönhetően számos sokoldalúan használható és fűthető helyiség (a garázs és az olajtartály-helyiség kivételével) áll rendelkezésre, köztük egy tárolóhelyiség, egy háztartási terület és egy hobbi/műhely. Az alagsorból közvetlenül megközelíthető a tágas garázs, amely bőséges helyet kínál autók, kerékpárok és kerti eszközök számára. A ház jellemzői korára jellemzőek és jól karbantartottak, folyamatosan felújították. A legutóbbi, 2014-es korszerűsítés részeként új központi olajfűtési rendszert telepítettek. A tetőtér további fejlesztési lehetőségeket kínál, és egyedi igényekre szabható. A körülbelül 828 m²-es ingatlan a két terasz mellett rengeteg helyet biztosít szabadidős tevékenységekhez és kertészkedéshez. A lakóövezeti utcában található csendes elhelyezkedés kellemes lakókörnyezetet biztosít minimális forgalommal – ideális gyermekes családok vagy bárki számára, aki értékeli a nyugodt életmódot. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy első kézből tapasztalhassa meg az ingatlanban rejlő lehetőségeket és a benne rejlő lehetőségeket.

VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

További információ / adatok

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 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: 25129023 - 94486 Osterhofen

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