

Osterhofen

Ritka lehetőség Osterhofenben: Bájos bungaló idilli kerttel egy csendes lakóövezetben

VP azonosító: 25129023



VÉTELÁR: 379.000 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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Áttekintés

VP azonosító	25129023	Vételár	379.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 150,32 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2014
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1971	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs		

VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.10.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	212.20 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



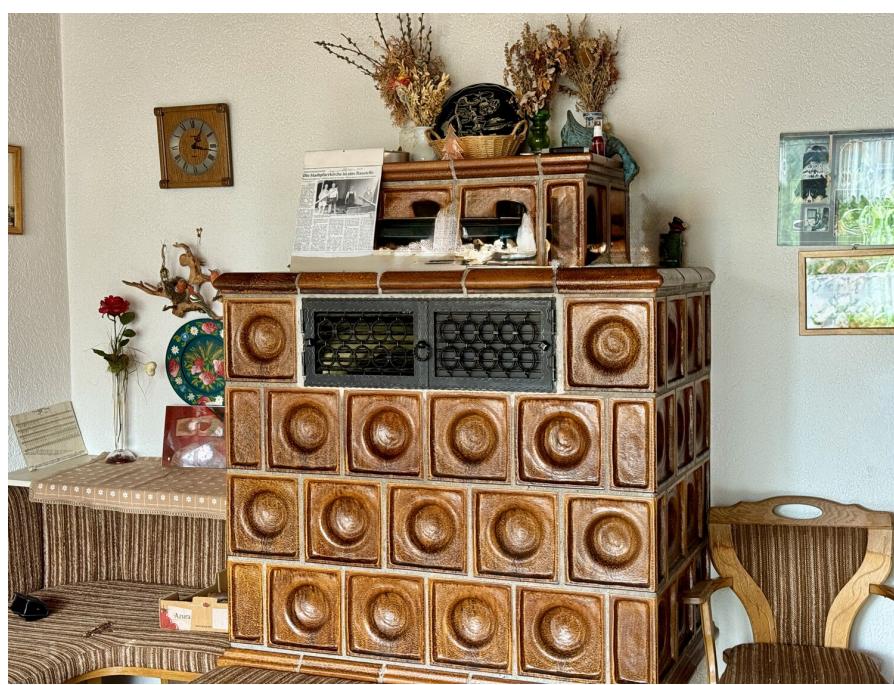
VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



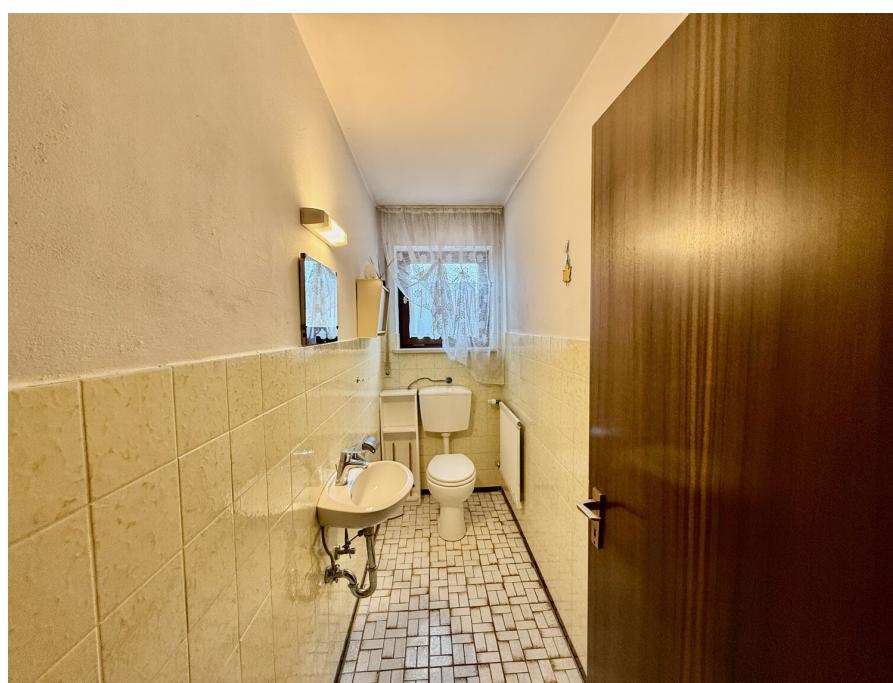
VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



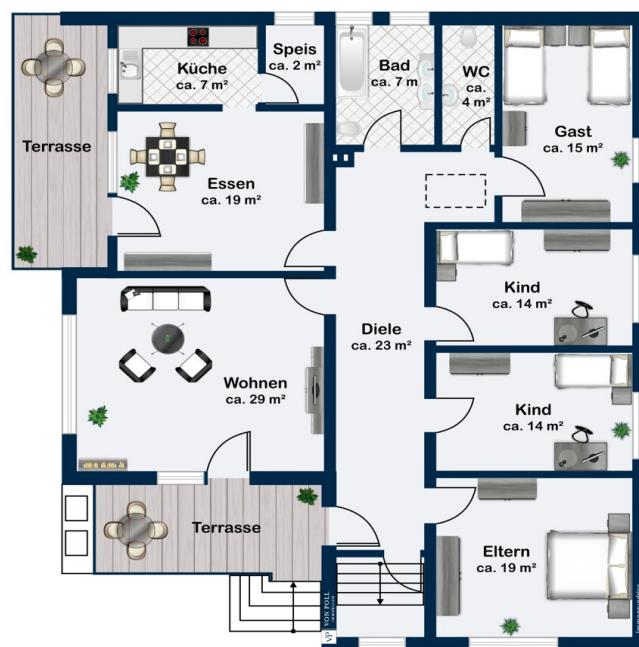
VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

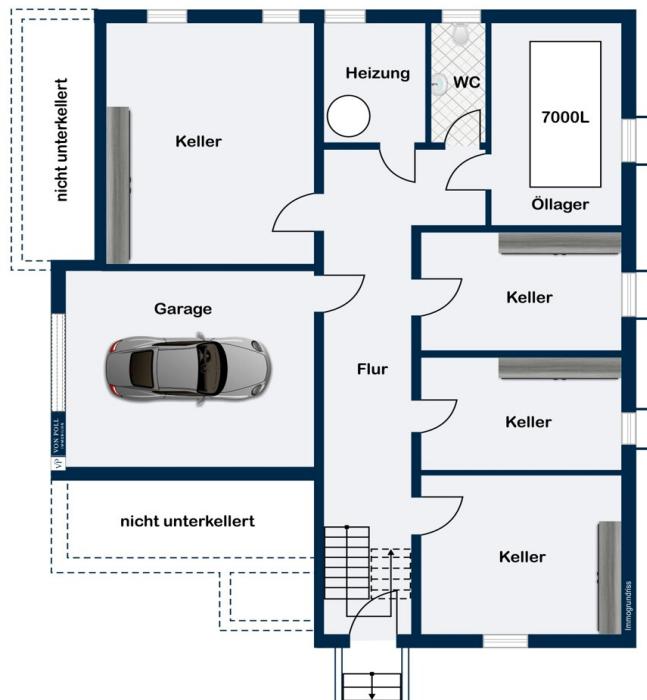
Az ingatlan



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 elso 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 lenyugözo. A házban összesen hat arányos szoba található, köztük négy tágas hálószoba, amelyek sokoldalúan használhatók – akár gyerekszobaként, irodáként vagy vendégszobaként. A nagy nappaliból közvetlen hozzáférés nyílik a déli/keleti fekvésű teraszra, amely tökéletes a szabadtéri pihenéshez. A különálló étkező, amely a konyhához kapcsolódik, és saját kijáráttal rendelkezik a déli/nyugati fekvésű teraszra, ideális helyszínt biztosít a kellemes estékhöz és a privát étkezésekhez. A konyha funkcionálisan felszerelt, és egy mellette lévő kamrával rendelkezik a további tároláshoz. A fo fürdoszobában kád, zuhanyzó és mosdó található. Két különálló vendég-WC fokozza a kényelmet, különösen a látogatók vagy a nagyobb családok számára. A teljes pinceszintnek köszönhetően számos sokoldalúan használható és futheto helyiségek (a garázs és az olajtartály-helyiségek kivételével) áll rendelkezésre, köztük egy tárolóhelyiségek, egy háztartási terület és egy hobbi/muhely. Az alagsorból közvetlenül megközelíthető a tágas garázs, amely boséges helyet kínál autó, kerékpárok és kerti eszközök számára. A ház jellemzői korára jellemzők és jól karbantartottak, folyamatosan felújították. A legutóbbi, 2014-es korszerűsítés részeként új központi olajfutási rendszert telepítettek. A tetötér további fejlesztési lehetőségeket kínál, és egyedi igényekre szabható. A körülbelül 828 m²-es ingatlan a két terasz mellett rengeteg helyet biztosít szabadidos tevékenységekhez és kertészkedéshez. A lakóövezeti utcában található csendes elhelyezkedés kellemes lakókörnyezetet biztosít minimális forgalommal – ideális gyermekek családok vagy bárki számára, aki értékeli a nyugodt életmódot. Javasoljuk, hogy egyeztessen idopontot megtekintésre, hogy elso kézböl tapasztalhassa meg az ingatlanban rejlo lehetőségeket és a benne rejlo 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 helyszínrol

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 Energiebedarfssausweis 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 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.

VP azonosító: 25129023 - 94486 Osterhofen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan Fischer

Pflegasse 22, 94469 Deggendorf
Tel.: +49 991 - 38 31 897 0
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com