

Zachenberg

# Großes, sehr gepflegtes Wohnhaus mit Keller für 2 Familien

VP azonosító: 26129002



VÉTELÁR: 498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 292,54 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.485 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 26129002 - 94239 Zachenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Áttekintés

VP azonosító	26129002	Vételár	498.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 292,54 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2015
Szobák	10	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1981	Hasznos terület	ca. 300 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	fa	Végso energiafogyasztás	145.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.03.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Az ingatlan



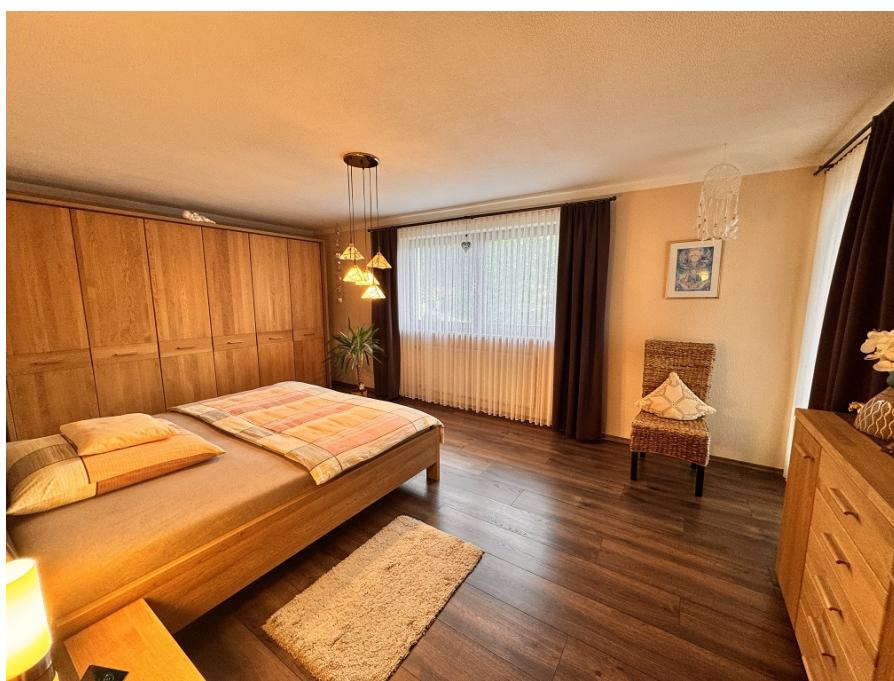
VP azonosító: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Az elso benyomás

Dieses ca. 1983 fertiggestellte Zweifamilienhaus überzeugt durch seinen sehr gepflegten Zustand und bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 292,54 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 1.485 m<sup>2</sup> reichlich Raum für vielseitige Wohnkonzepte. Durch kontinuierliche Instandhaltung sowie die 2015 durchgeführte Modernisierung der Heizungsanlage (kombinierte Pellet-/Stückholzheizung) präsentiert sich die Immobilie in einem ansprechenden und bezugsfertigen Zustand. Die beiden Wohnungen sind gleich groß gestaltet und ermöglichen so separates Wohnen auf jeder Etage – ideal für Mehrgenerationen, zwei Familien oder zum kombinierten Eigenbedarf mit zusätzlicher Vermietung.

Insgesamt stehen Ihnen zehn gut proportionierte Zimmer zur Verfügung, davon sind jeweils fünf pro Wohneinheit verteilt. Die Raumaufteilung wurde durchdacht konzipiert und bietet neben der großen, abgeschlossenen Küche mit Essbereich auch großzügige Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Terrassen bzw. Balkonzugang sowie flexibel nutzbare Räume für Homeoffice oder Hobbys. Die Ausstattung entspricht einer soliden Qualität. Zu jeder Wohnung gehört jeweils ein eigener Balkon bzw. eine Terrasse, die beide einen schönen Ausblick auf das weitläufige Areal und die Umgebung ermöglichen. Besonders hervorzuheben ist der große Speicher im Dachgeschoss, der in Absprache mit dem Bauamt als Ausbaureserve eine Option sein könnte. Weiterhin verfügt die Immobilie über eine großzügige Doppelgarage, die nicht nur zur sicheren Unterbringung von Fahrzeugen dient, sondern im Obergeschoss auch eine vielseitig nutzbare Hobbywerkstatt bietet.

Die ansprechende Grundstücksgestaltung beeindruckt mit sorgfältig angelegten Granitmauern im Garten und einer gepflasterten Hofeinfahrt aus Granit, was dem Anwesen eine klare und hochwertige Note verleiht.

Der schön strukturierte Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, zum Anbau von Blumenbeeten oder für Spielgeräte.

Das Haus eignet sich sowohl als großzügiges Eigenheim mit viel Platz für Familie und Beruf als auch für anspruchsvolles Wohnen in Verbindung mit einer möglichen Teilvermietung. Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, ein sehr gepflegtes Zweifamilienhaus mit durchdachtem Grundriss, großer Ausbaureserve und attraktiven Außenanlagen zu erwerben.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

VP azonosító: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Részletes felszereltség

- kombinierte Pellet/Stückholzheizung aus 2015
- voll unterkellert mit zusätzlichem Außeneingang
- 2 Wohnungen (je ca. 146 m<sup>2</sup>)
- Doppelgarage (Bj. 1985)
- sehr gepflegter Zustand
- Granitpflaster und Granitmauern
- evtl. Ausbaureserve im großen Speicher
- Balkon und Terrasse
- Hobbywerkstatt über Garage

VP azonosító: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Minden a helyszínrol

Zachenberg, eingebettet in die idyllische Landschaft Bayerns, besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und die hohe Lebensqualität, die diese Region auszeichnet. Die Gemeinde mit rund 2.150 Einwohnern bietet Familien ein sicheres und naturnahes Umfeld, das durch seine überschaubare Größe und die bayerische Gastfreundschaft geprägt ist. Die Infrastruktur ist solide und ermöglicht den Zugang zu wichtigen Einrichtungen, während die ländliche Ruhe einen idealen Rückzugsort vom hektischen Alltag schafft.

Die Umgebung von Zachenberg lädt Familien zu einem aktiven und zugleich entspannten Lebensstil ein.

Ein Spielplatz in fußläufiger Entfernung bieten Kindern abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten in sicherer Umgebung. Für sportlich Aktive und Gemeinschaftssuchende stehen nahegelegene Sportvereine wie die des Sportvereins Ruhmannsfelden bereit.

Ein neuer Kindergarten ist in nur wenigen Fußminuten gut gelegen in einer familienfreundlichen Nähe. Grund- und Mittelschule finden sich in nur wenigen Kilometern entfernt sowie weiterführende Schulen wie auch die Technische Hochschule (THD) im ca. 15 Minuten entfernten Deggendorf.

Die medizinische Versorgung ist mit Allgemeinärzten, Zahnärzten und Apotheken in rund 5km Umkreis gewährleistet und auch ein nahegelegenes Sportzentrum sorgt für allerlei Fitnessangebote. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens wie zwei große Supermärkte befinden sich im wenige km entfernten Ruhmannsfelden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe gegeben, so sind Haltestellen in nur ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar, während der Bahnhof in Gotteszell mit der Bahnbindung nach Deggendorf ebenfalls in der Nähe liegt. Dank der B11 ist die Anbindung nach Deggendorf und damit auch zu den Autobahnen A92 und A3 mit dem Pkw in nur ca. 20 Minuten hervorragend.

VP azonosító: 26129002 - 94239 Zachenberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 145.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 26129002 - 94239 Zachenberg

## 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](mailto:deggendorf@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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