

Osterhofen

Családi ház pincével, csendes helyen

VP azonosító: 25129021

www.von-poll.deVÉTELÁR: 357.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 846 m²

VP azonosító: 25129021 - 94486 Osterhofen

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

VP azonosító: 25129021 - 94486 Osterhofen

Áttekintés

VP azonosító	25129021
Hasznos lakótér	ca. 160 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Fürdoszobák	2
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	357.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 73 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25129021 - 94486 Osterhofen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.09.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	237.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25129021 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25129021 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25129021 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25129021 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25129021 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25129021 - 94486 Osterhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25129021 - 94486 Osterhofen

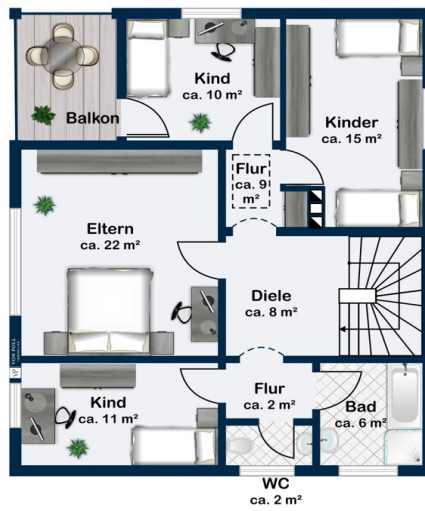
Az ingatlan

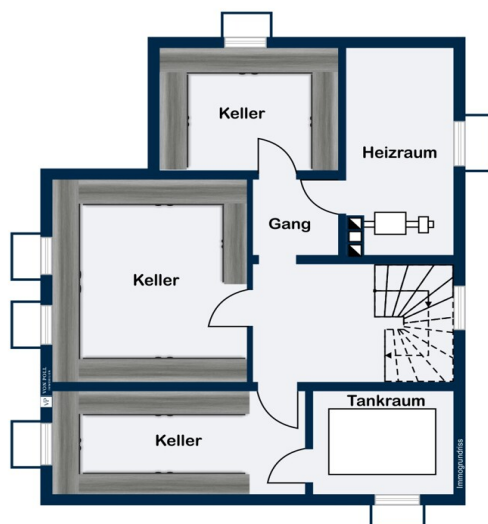


VP azonosító: 25129021 - 94486 Osterhofen

Alaprajzok







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

VP azonosító: 25129021 - 94486 Osterhofen

Az első benyomás

Ez a tágas, 1977-ben épült családi ház körülbelül 160 m² lakóteret és összesen hét szobát kínál, így bőséges teret biztosít az egyéni kifejezéshez. A körülbelül 846 m²-es telken fekvő ház időtlen és jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet, ideális családok számára. Mindig is az eredeti tulajdonosok lakták, akik a saját elképzeléseik szerint építették az ingatlant. Koruk miatt most eladó. A hívogató és tágas elosztó a ház szívébe vezet. A nagy ablakok kellemes természetes fényt és szép kilátást biztosítanak a privát kertre. A funkcionális konyha közvetlenül az étkezőhöz kapcsolódik, így rövid távolságok garantálhatók. Az étkezőből a fedett teraszra vezető közvetlen hozzáférés kényelmes kültéri ételtermet biztosít. A földszinten nappali és dolgozószoba is található. Egy zuhanyzós fürdőszoba és egy vendég WC teszi teljessé az emelet felszereltségét, biztosítva a mindennapi kényelmet. A lépcső vezet az emeletre, ahol további négy szoba található. Itt egyéni lakhatási igények is megvalósíthatók – a gyerekszobáktól és hálószobáktól a vendégszobákig. Ezen a szinten található egy további fürdőszoba is kádval. A ház teljes pincével rendelkezik, amely további tároló- és háztartási területet kínál például kellékeknek, hobbiszobáknak vagy egy háztartási helyiségnek. A fűtést egy 1995-ben épült központi szabályozott fűtési rendszer biztosítja, amely kellemes hőmérsékletet biztosít. A kültéri terület nagyméretű telekkel büszkélkedhet, amely változatos lehetőségeket kínál – legyen szó kertészkedésről, játszótérrel vagy a szabadban való pihenésről. Egy terasz hívogat a napsütésben való tartózkodásra vagy a családdal való szabadban töltött időre. A berendezési tárgyak és berendezések minősége arányos az épület korával. Lehetőség van a belső tér személyre szabására és a kívánt modernizációk megvalósítására. Az ingatlant rendszeresen karbantartották és jó állapotban van, bár némi modernizáció ráérne, hogy visszanyerje régi pompáját. Ez az ingatlan különösen vonzó azok számára, akik értékelik a rugalmas alaprajzokat és a nagy kertet, de nem akarnak kész házat vásárolni. Ehelyett szeretnék saját ötleteiket és preferenciáikat beépíteni új otthonukba a modernizáció révén. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot a megtekintéshez, hogy saját szemével láthassa a számos lehetőséget és a rendelkezésre álló hely nagyságát. Kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk, ha bármilyen kérdése van.

VP azonosító: 25129021 - 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: 25129021 - 94486 Osterhofen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 237.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

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: 25129021 - 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