

Osterhofen

# Családi ház pincével, csendes helyen

VP azonosító: 25129021



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

VÉTELÁR: 339.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 846 m<sup>2</sup>

**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	Vételár	339.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1977		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 73 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25129021 - 94486 Osterhofen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	237.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.09.2035	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Olaj	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**

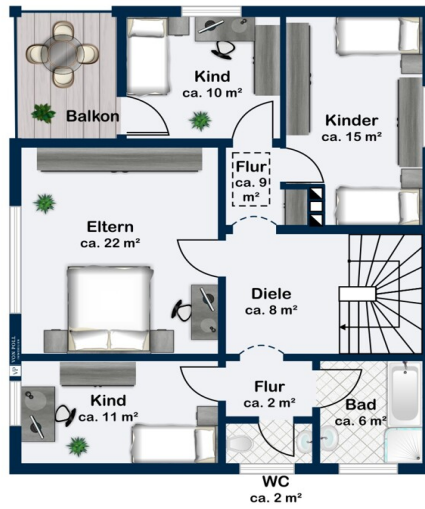
## Az ingatlan

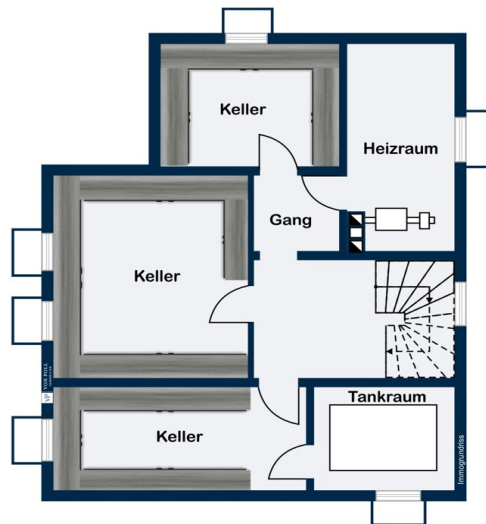


VP azonosító: 25129021 - 94486 Osterhofen

## 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 m<sup>2</sup> lakóteret és összesen hét szobát kínál, így bőséges teret biztosít az egyéni kifejezéshez. A körülbelül 846 m<sup>2</sup>-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 eladók. 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 étkezőteret biztosít. A földszinten nappali és dolgozószoba is található. Egy zuhanyzó 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 vendégszobáig. Ezen a szinten található egy további fürdőszoba is káddal. A ház teljes pincével rendelkezik, amely további tároló- és háztartási területet kínál például kellékeknek, hobbiszobáknak vagy egy háztartási helyiségnek. A futást egy 1995-ben épült központilag szabályozott futási rendszer biztosítja, amely kellemes hőmérsékletet biztosít. A kültéri terület nagyméretű telekkel büszkélkedhet, amely változatos lehetőségeket kínál – legyen szó kertészkedésről, játszótérről 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 ingatlan rendszeresen karbantartott és jó állapotban van, bár némi modernizáció ráférne, 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 helyszínről

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/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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