

Waffenbrunn

# Einfamilienhaus mit liebevoll angelegtem Garten zu verkaufen

CODICE OGGETTO: 23201056

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152,89 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 753 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23201056
Superficie netta	ca. 152,89 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## Dati energetici

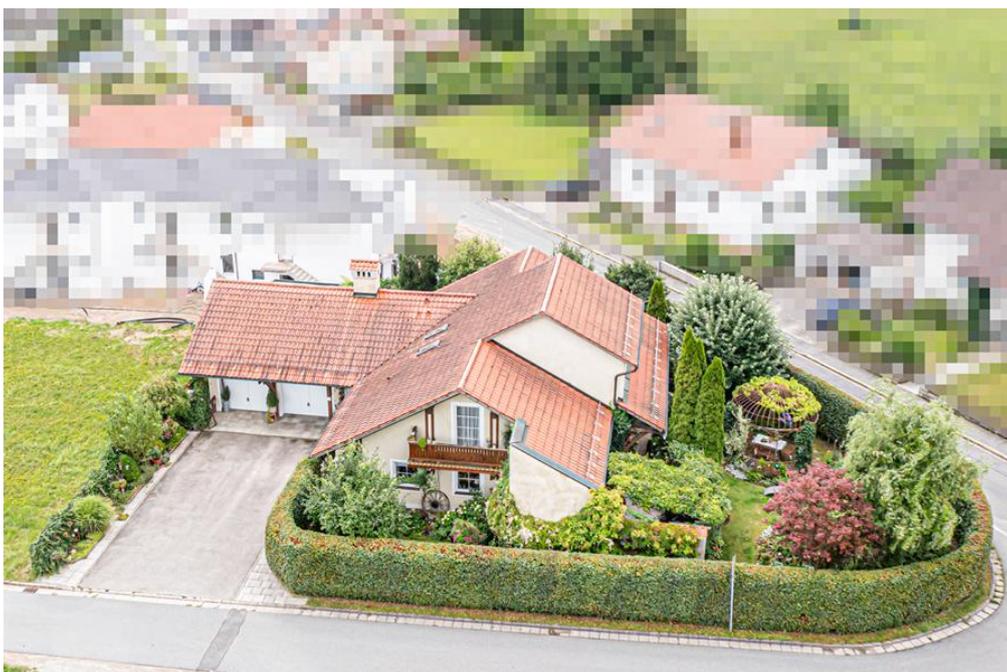
Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo finale di energia	95.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.08.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



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



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

CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



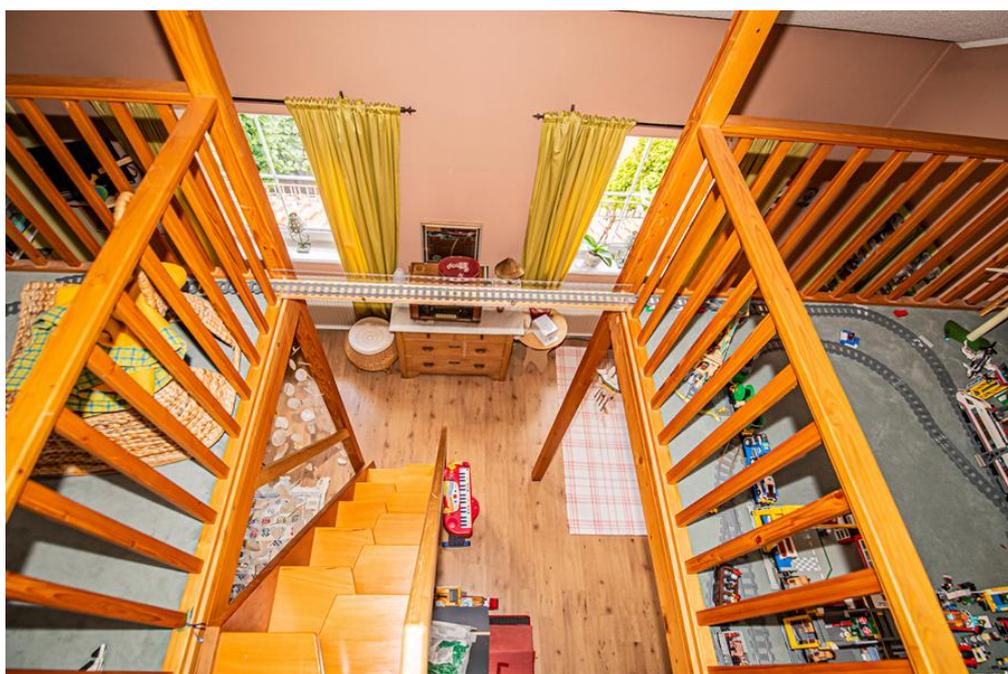
CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



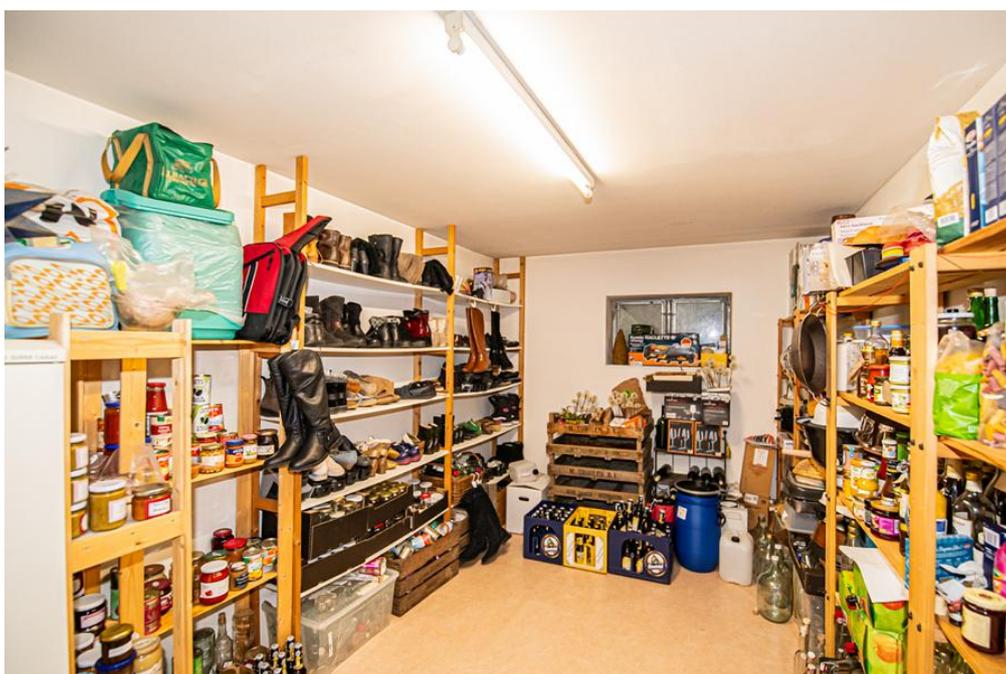
CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



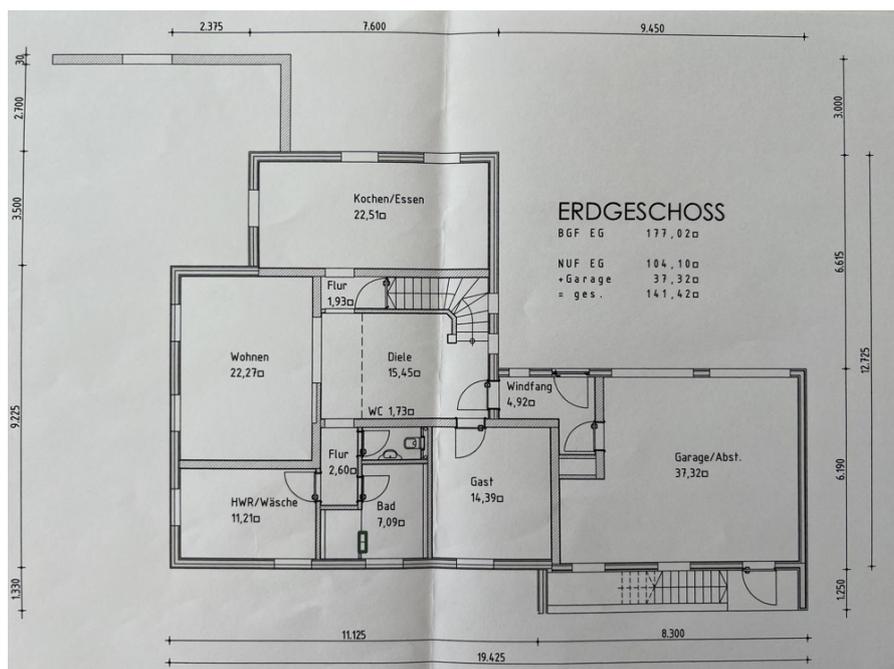
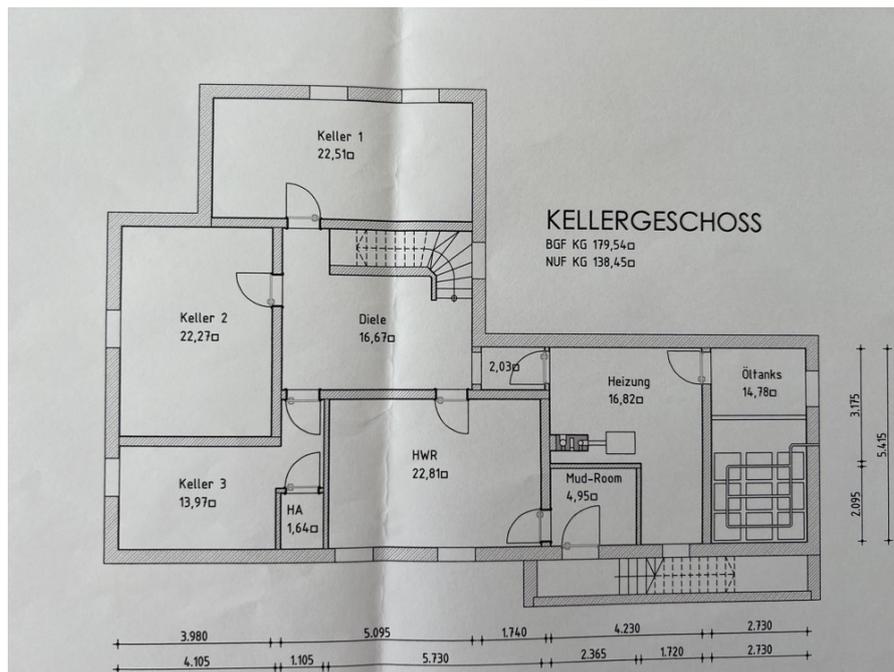
CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



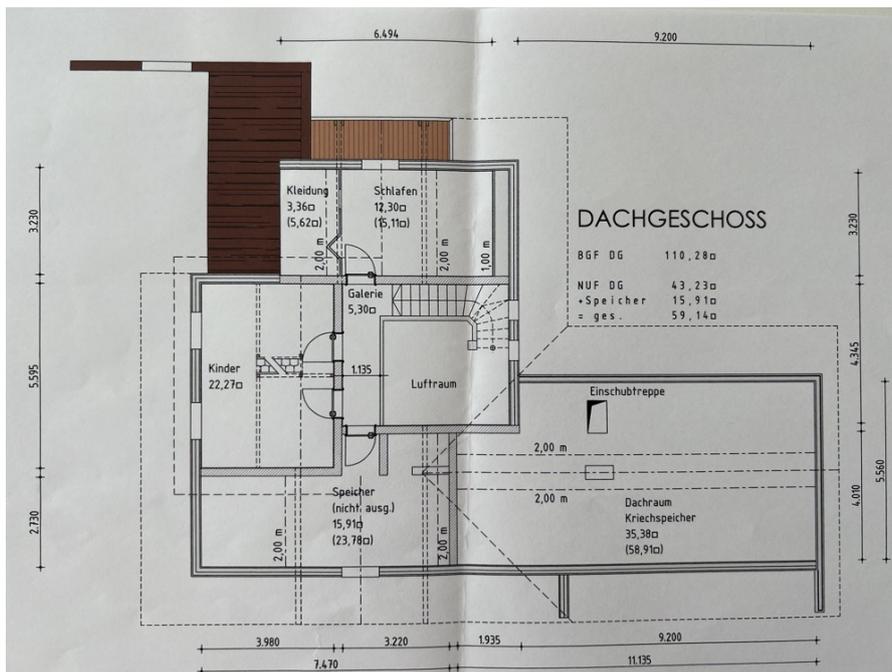
CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus auf einem ca. 753 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Wohngegend. Das Haus wurde 1988 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>. Es bietet genügend Platz für zahlreiche Wohnräume und zeichnet sich durch seine durchdachte Raumgestaltung aus. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine großzügige Diele mit Galerie, die in die angrenzenden Wohnbereiche vom Keller bis zum Dachgeschoss führt. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche mit Esszimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, ein geräumiges Bad sowie 2 weitere Zimmer, die als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden könnten. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere große Zimmer, eines davon mit abgetrennten Kleiderbereich und Zugang zum Balkon, sowie ein großzügiges bisher nicht ausgebautes Badezimmer. Das Kellergeschoss bietet mit mehreren großzügigen Kellerräumen jede Menge Stauraum. Dort befindet sich auch die Heizung und die Öltanks. Das Haus verfügt zudem über eine Doppelgarage, die genügend Platz für zwei Autos und Fahrräder bietet. Bei der Immobilie wurde schon früh an den Energieverbrauch gedacht, deshalb wurde das Haus mit speziellen Mauersteinen mit Isolierung für optimale Wärmedämmung gebaut. Ein weiteres Highlight ist das Dach, dies ist aus Betonfertigteilen, dieses sorgt für ein angenehmes Raumklima. Der liebevoll gestaltete Garten des Hauses lässt jedes Gärtnerherz höher schlagen. Hier können Sie Ihren grünen Daumen ausleben und die Ruhe und Privatsphäre genießen. Die große Terrasse bietet ausreichend Platz für gemütliche Gartenmöbel und lädt zum Entspannen und Genießen der sonnigen Tage ein. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses tolle Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.

**CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn**

## Dettagli dei servizi

- Dach aus Betonteilen
- großer Terrassenbereich
- großzügige Doppelgarage
- spezielle Mauersteine mit Isolierung
- wunderschöner liebevoll gestalteter eingewachsener Garten

**CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn**

## Tutto sulla posizione

Waffenbrunn ist eine kleine Gemeinde nahe der Stadt Cham. Am Ort selbst gibt es einen Kindergarten sowie eine Grundschule. Kleine Geschäfte wie ein Metzger, ein Bäcker sowie ein Dorfladen runden das Angebot ab. Die nächsten Supermärkte liegen im etwa 3 Kilometer entfernten Willmering. Dort gibt es einen Aldi, Netto und einen Bioladen. Nach Cham sind es etwa 5 Kilometer. Cham liegt nordöstlich von Regensburg im Naturpark Oberer Bayerischer Wald. Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet dennoch eine gute Anbindung an das Stadtzentrum. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 95.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 23201056 - 93494 Waffenbrunn**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Aschenbrenner

---

Alrunastraße 9 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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