

Traitsching

# Neuer Preis!! Gepflegte Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garten in zentraler Lage

CODICE OGGETTO: 24201044

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 368 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching**

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

**CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24201044
Superficie netta	ca. 151 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	360.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo energetico	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.02.2025	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



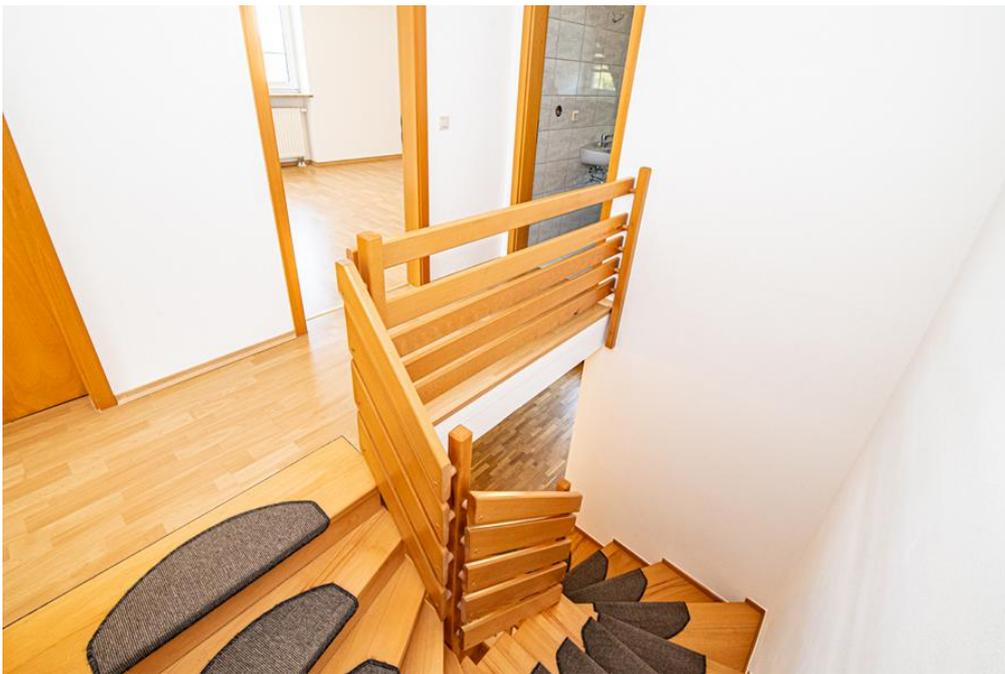
CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

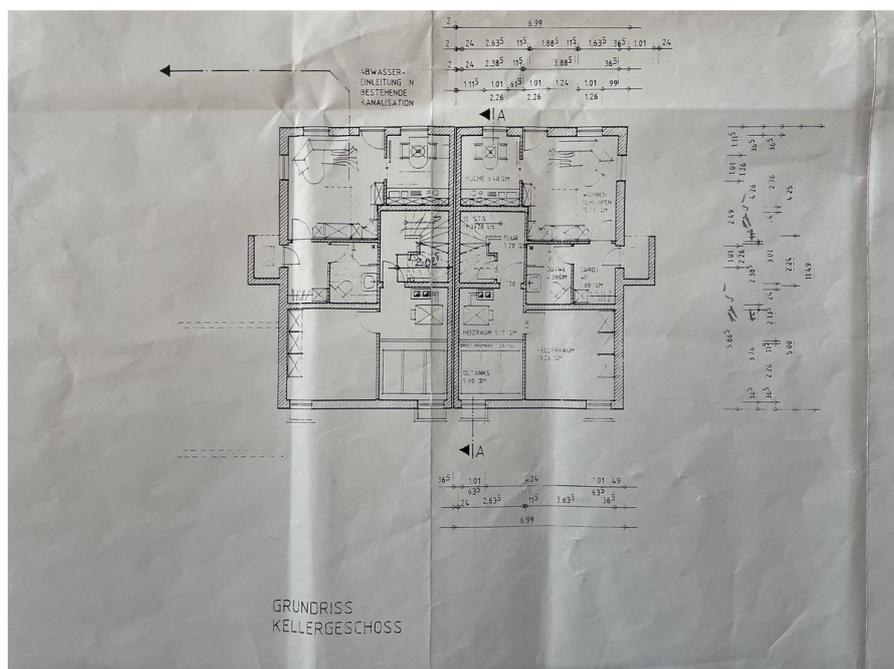
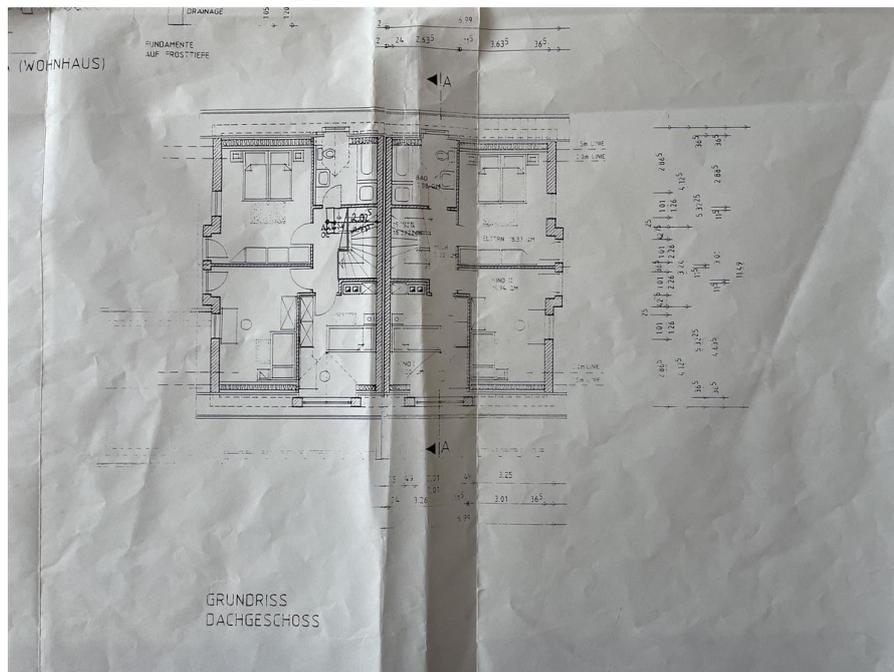
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



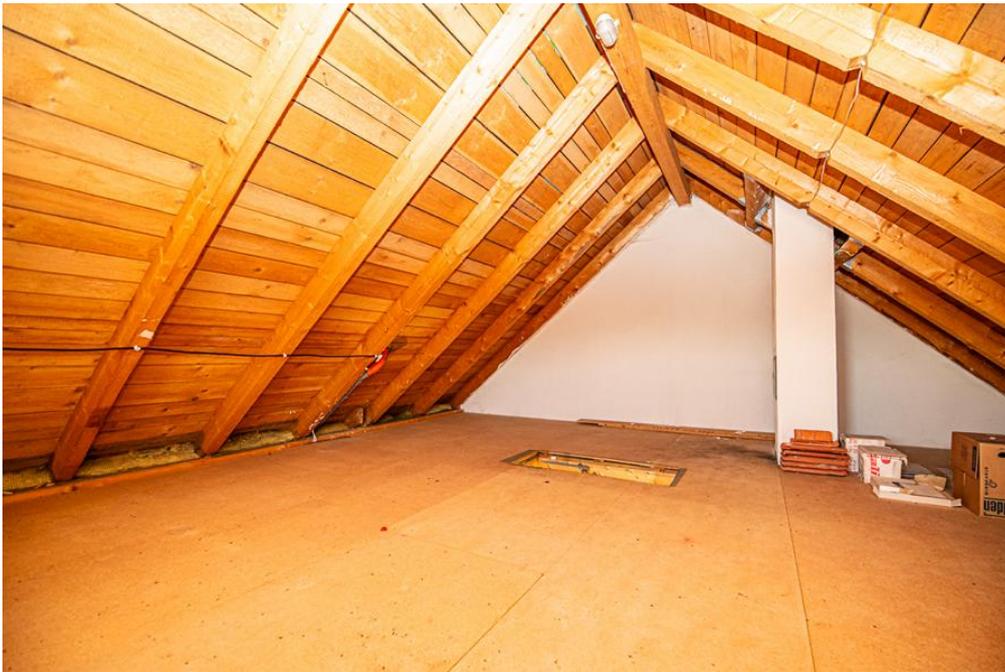
CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



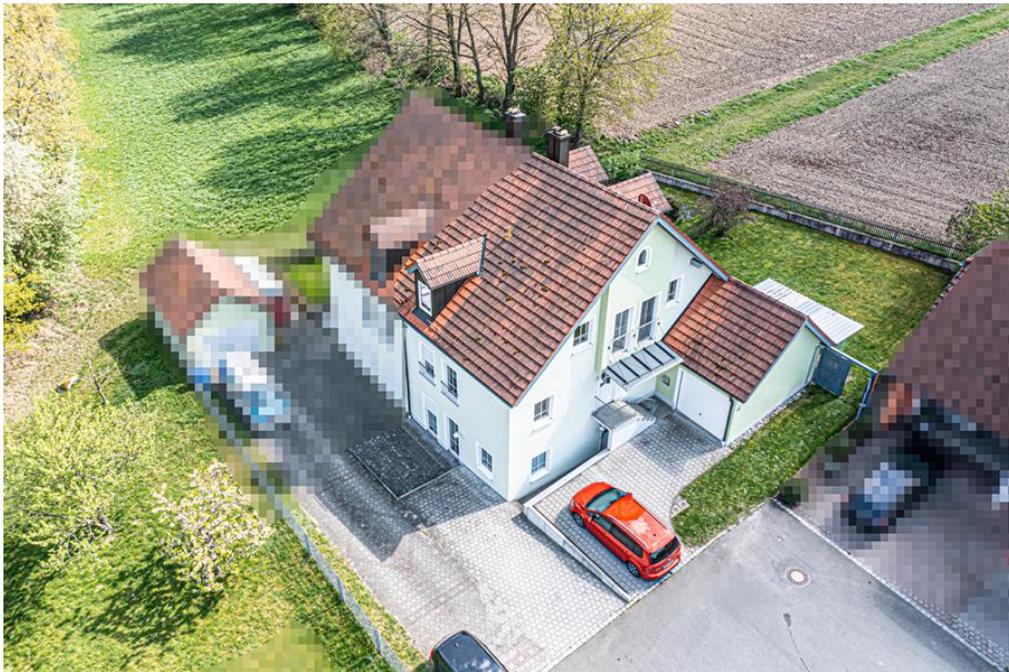
CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1995 bietet auf ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 368 m<sup>2</sup> genügend Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, präsentiert sich das Haus als ideales Zuhause für alle, die nach großzügigem Wohnraum suchen. Beim Betreten des Hauses gelangt man in die abgeschlossene Garderobe mit angrenzendem Gäste-WC mit Dusche. Von da aus betritt man das offene Esszimmer, wo sich die Küche inklusive Abstellraum anschließt. Das geräumige Wohnzimmer beeindruckt durch seinen direkten Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten, der zum Entspannen im Freien einlädt und Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Eine Holzterrasse führt in das Obergeschoss, wo sich 3 Schlafzimmer und ein modernes Bad mit Wanne und Dusche befinden. Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung, die sowohl als Gästebereich als auch als Büro genutzt werden kann, da sie über einen separaten Eingang verfügt. Zudem befindet sich der Heizraum und ein großzügiger Kellerraum im Untergeschoss. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Zentralheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Eine Einzelgarage und zwei Außenstellenplätze bieten ausreichend Platz für drei Fahrzeuge. Diese Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit ausreichend Platz und einer gepflegten Ausstattung sind, oder auch von zu Hause arbeiten wollen. Die ruhige Lage und die gute Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching**

## Dettagli dei servizi

- Garten
  - Holztreppe
  - Einzelgarage
  - offenes Esszimmer
  - Gäste-WC mit Dusche
  - zwei Aussenstellplätze
  - Ölbrenner 2007 erneuert
  - abgeschlossene Garderobe
  - Bad mit Wanne und Dusche
  - Küche mit angrenzendem Abstellraum
  - Einliegerwohnung mit separatem Eingang, auch als Büro geeignet
  - geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten
  - 360 Grad Rundgang:
- <https://my.matterport.com/show/?m=6L9PtWJo31n>

**CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Traitsching gehört mit rund 46 Quadratkilometern Fläche zu den größten Flächengemeinden im Landkreis Cham. Im Bereich Wilting findet man eine sehr gute Infrastruktur vor. Hier befinden sich ein Kindergarten sowie eine Kindergruppe, eine Grundschule, Banken, Ärzte, Physiotherapeuten, Friseurgeschäfte, Kosmetikstudio`s sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig zu erreichen sind. Auch ein Senioren- und Pflegeheim hat in dieser Gemeinde seinen Platz gefunden. Mit dem PKW oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinie 710) sind die Städte Cham (ca. 9 km) oder Straubing (ca. 35 km) gut zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2025. Endenergiebedarf beträgt 108.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 24201044 - 93455 Traitsching**

## 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)