

Bruck in der Oberpfalz

# Gemütliches Einfamilienhaus in zentraler und ruhiger Lage

Codice oggetto: 25201029



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

PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.128 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

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

Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25201029
Superficie netta	ca. 120 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	17.11.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	112.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996



Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà



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



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



Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà





Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà





Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà





Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà





Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà





Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà



Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà





Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà



Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà



Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

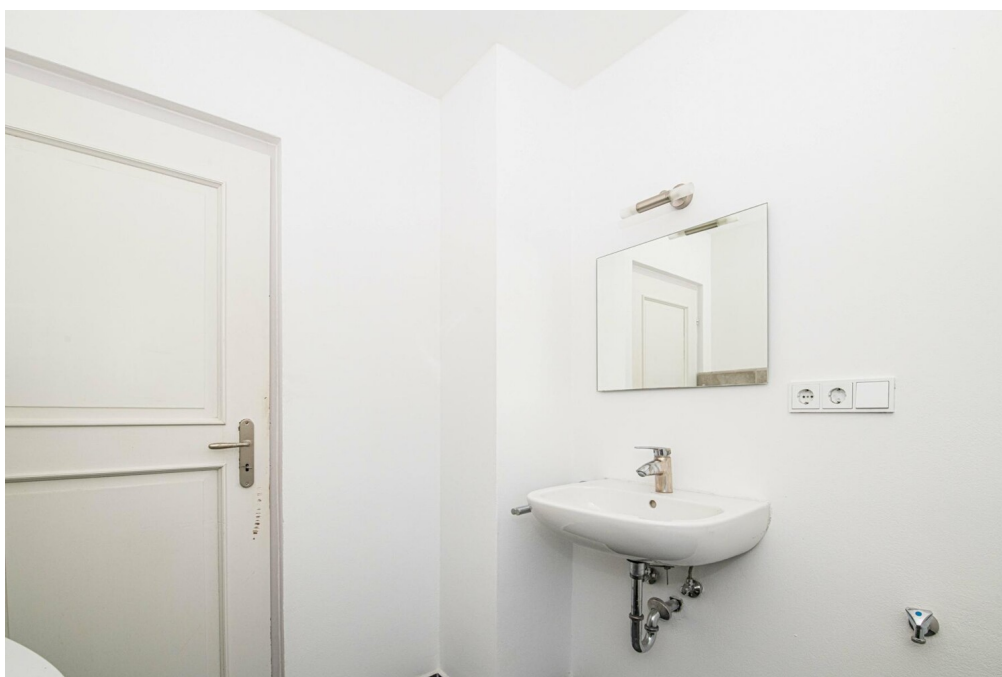
## La proprietà





Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà



Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà



Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà





Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà



Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà





Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà



Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà

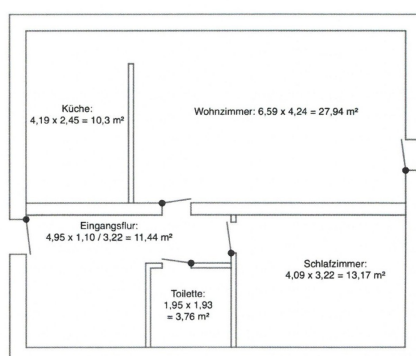


Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà



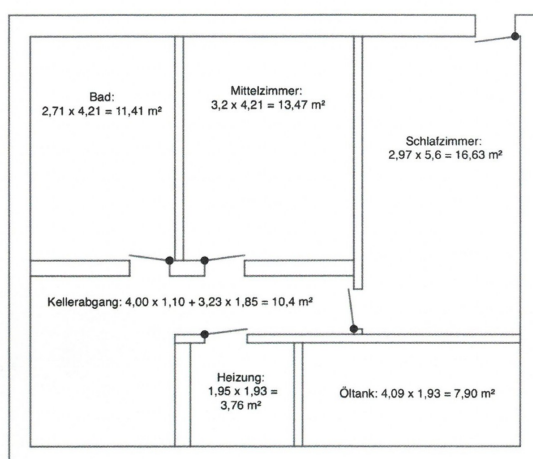
### Obergeschoss:



Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La proprietà

### Untergeschoss:



**Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

## Una prima impressione

Die gepflegte Immobilie mit seinem schönen Garten wurde 1976 in Massivbauweise auf einem rd. 1128 m<sup>2</sup> großem Grundstück erbaut. Das Haus wurde im Jahr 2014 einer umfassenden Sanierung unterzogen und präsentiert sich daher in einem modernen und zeitgemäßen Zustand.

Die Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> teilt sich auf das Ober- und Untergeschoss auf.

Im Obergeschosses befindet sich der großzügige Wohn-/ Essbereich, die Küche und das Schlafzimmer, sowie ein Gäste-WC.

Vom Wohn /-Esszimmer aus, das zusätzlich noch mit einem schönen Kachelofen beheizt werden kann, betreten Sie die 48 m<sup>2</sup> große Holzterrasse, die für gemütliche Stunden im Freien sorgt.

Über den Flur gelangen Sie über eine Holzterrasse in das Untergeschoss.

Im Untergeschoss befinden sich die Heizungsanlage, ein großzügiges Bad, sowie zwei weitere vollwertige Zimmer, eins mit direktem Zugang zum Garten. Das schöne Grundstück bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – sei es ein Gemüsegarten, ein Spielbereich für Kinder oder Platz für entspannte Stunden im Freien. Die Außenanlage ist pflegeleicht angelegt und bieten viel Raum zur Entfaltung.

Am Haus befindet Sie noch eine Garage, die genügend Platz für ein Auto bietet.

Die Immobilie ist seit 01.01.2026 unbewohnt.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, können Sie sich gerne melden und einen persönlichen Beratungstermin vereinbaren.

Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## Dettagli dei servizi

Folgende Maßnahmen wurden bei der Sanierung der Immobilie ergriffen:

- neue Raumaufteilung Wanddurchbruch / Einzug neuer Wand um die Küche zu vergrößern
- Umbau der im Haus vorher integrierten Garage in einen Wohnraum im UG
- Wasserleitungen & Abwasserleitungen
- Heizungsleitungen / Heizkörper
- Elektrik: Leitungen und neue Verteilung / Sicherung
- 2 neue Bäder / Hauptbad mit Fußbodenheizung
- Dachbodenisolierung mit 14 cm Styrodur
- Neuverputz innen
- teilweise Einzug von Rigipsdecken
- Überall neue Fußböden; auf 70 m<sup>2</sup> handgefertigte Hart-Massivholz-Dielen (Esche / Rotbuche / Bergahorn 28 mm); restliche Bereiche neu gefliest.
- Einzug eines Edelstahlkamins für einen Scheitholz-Kaminofen (Hausinventar)
- Einbauküche (Hausinventar); ohne Elektrogeräte
- neue 3 fach verglaste Fenster
- neue Haustüre

Weiter wurden noch folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Schaffung eines 48 m<sup>2</sup> Carports (2 Kfz) mit darüberliegender Lärchen-Dielen-Terrasse 28 mm

im Jahr 2015.

- 2019: Abtragung des Asbestdaches, Ersatz durch Trapezblech (hier keine weiteren Isolierungsmaßnahmen) und
- Auftragung eines neuen Außen(Farbe)-Putzes.

Ausstattung:

- Ölzentralheizung von Viessmann (Niedertemperatur)
- Einbauküche ohne Geräte
- 48 m<sup>2</sup> große Terrasse
- große Gartenanlage
- Geräteschuppen
- Gewächshaus
- 3 X Hochbeet
- Garage



Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## Tutto sulla posizione

Bruck i.d.OPf. liegt im Landkreis Schwandorf, in der Urlaubsregion „Oberpfälzer Seenland“ und im „Naturpark Oberer Bayerischer Wald“, ca. 35 Kilometer nordöstlich von Regensburg an der Bundesstraße 85. Die Gesamtfläche des Marktes beträgt 52,46 km<sup>2</sup>, darunter 31,02 km<sup>2</sup> Wald. Durch Bruck i.d.OPf. fließt der Sulzbach, der als Abfluss des Hammersees in Bodenwöhr entsteht und in Nittenau in den Fluss Regen mündet. Mit seiner guten Infrastruktur, modernen Arbeitsplätzen, einem breit gefächerten Vereinsleben, attraktiven Kultur- und Freizeitmöglichkeiten (z. B. Sandoase), zukunftsfähigen Erziehungs-, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie zahlreichen Angeboten für Jung und Alt, hat Bruck für jeden etwas zu bieten.

Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



Codice oggetto: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## Partner di contatto

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

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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