

Willmering / Geigen

Casa unifamiliare o bifamiliare in stile rustico in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25201053



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.280 m²

Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

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

Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25201053
Superficie netta	ca. 196 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 128 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	03.07.2035	Consumo finale di energia	117.20 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà



Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà



Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà



Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà



Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà



Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà



Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà



Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà



Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà



Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà



Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà



Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà



Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà



Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà



Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta e luminosa, che può essere utilizzata anche come casa bifamiliare, offre ampio spazio per una famiglia numerosa o due famiglie più piccole, con circa 196 m² di superficie abitabile e un ampio terreno di circa 1.280 m². La proprietà è stata completata nel 1979 e ampliata nel 1996, con ammodernamento anche della struttura esistente. Il riscaldamento è garantito da un impianto centralizzato a gasolio e una moderna stufa in maiolica al piano terra (alimentata dal seminterrato) fornisce ulteriore calore nelle fredde giornate invernali. Due pannelli solari sul tetto garantiscono un utilizzo sostenibile dell'energia e forniscono acqua calda. La disposizione della casa è studiata su misura per le esigenze familiari. Al piano terra, oltre alla cucina, a un ripostiglio e a un bagno, ci sono altre due stanze. Il piano superiore comprende due bagni e quattro stanze. L'utilizzo come casa bifamiliare è facilmente ipotizzabile, poiché una delle stanze al piano superiore è dotata di allacciamenti idraulici per una cucina, consentendo di utilizzare questo piano in modo completamente indipendente. Da non trascurare sono gli ulteriori locali in mansarda, la cui superficie non è inclusa nella superficie abitabile dichiarata di 196 m² e offre una varietà di utilizzi. L'edificio dispone di un seminterrato completo che, oltre al locale caldaia e serbatoio del gasolio, offre ulteriore spazio di stoccaggio, una piccola officina e accesso diretto al giardino. Un ampio garage doppio completa l'offerta. La terrazza coperta al piano terra e l'ampio balcone al piano superiore offrono momenti di relax, indisturbati anche da un leggero acquazzone. Il giardino, curato con cura, vanta alberi da frutto ben curati che delizieranno ogni appassionato di giardinaggio. Inoltre, c'è molto da scoprire nella proprietà matura: oltre a un piccolo laghetto, sono presenti una casetta da giardino, un capanno per gli attrezzi separato e una legnaia, che offrono ulteriore spazio di stoccaggio. È presente anche una cisterna per la raccolta dell'acqua piovana, a supporto di un giardinaggio ecosostenibile. Le famiglie, in particolare, apprezzeranno la combinazione di tranquillità rurale e servizi urbani nelle vicinanze. I negozi per le necessità quotidiane sono a meno di cinque minuti di auto. Per coloro che apprezzano la vita a contatto con la natura, questa proprietà rappresenta un'opzione interessante. Grazie alle sue caratteristiche funzionali, alla disposizione attuale e alla posizione tranquilla, offre un'ampia gamma di possibilità. Se siete interessati, saremo lieti di fornirvi in anticipo un tour virtuale a 360°.

Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Dettagli dei servizi

- Haupthaus 1979, Anbau 1996
- Einbauküche mit zusätzlichem Holzofen im EG
- Ölzentralheizung BJ 2000, Marke Viessmann
- moderner Kachelofen im EG - Bestückung vom Kellergeschoss aus
- 2 Solarmodule auf dem Dach zur Warmwasserbereitung
- Terrasse und Balkon nach Südwesten ausgereicht
- eingewachsenes Grundstück mit Obstbaumbestand
- Gartenhäuschen und Gartengerätehaus
- Holzlege
- kleiner Teich
- Zisterne für Regenwasser
- Doppelgarage

Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Geigen, einem Ortsteil der Gemeinde Willmering. Die Gemeinde Willmering liegt nahe der Kreisstadt Cham und damit im östlichsten Landkreis des Bayerischen Regierungsbezirkes Oberpfalz.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des Naturparks "Oberer Bayerischer Wald" und wird im südlichen Bereich der Gemeinde vom Regenfluss tangiert.

Die Gemeinde Willmering bietet Ihnen:

- Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf
- Allgemeinarzt, Zahnarzt
- Grundschule
- Kindergarten
- Tennis- und Sportplatz
- Gastronomie
- eigener Bahnanschluss mit Park & Ride

Die Kreisstadt Cham liegt nur ca. 2 km entfernt und ist über die Staats-/Bundesstraße bequem mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden Sie alles, was Sie fürs Leben benötigen.

Entfernungen:

- Cham: 2 km
- Roding: 21km
- Regensburg: 66 km
- Straubing: 47 km

Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 117.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
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 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.

Codice oggetto: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com