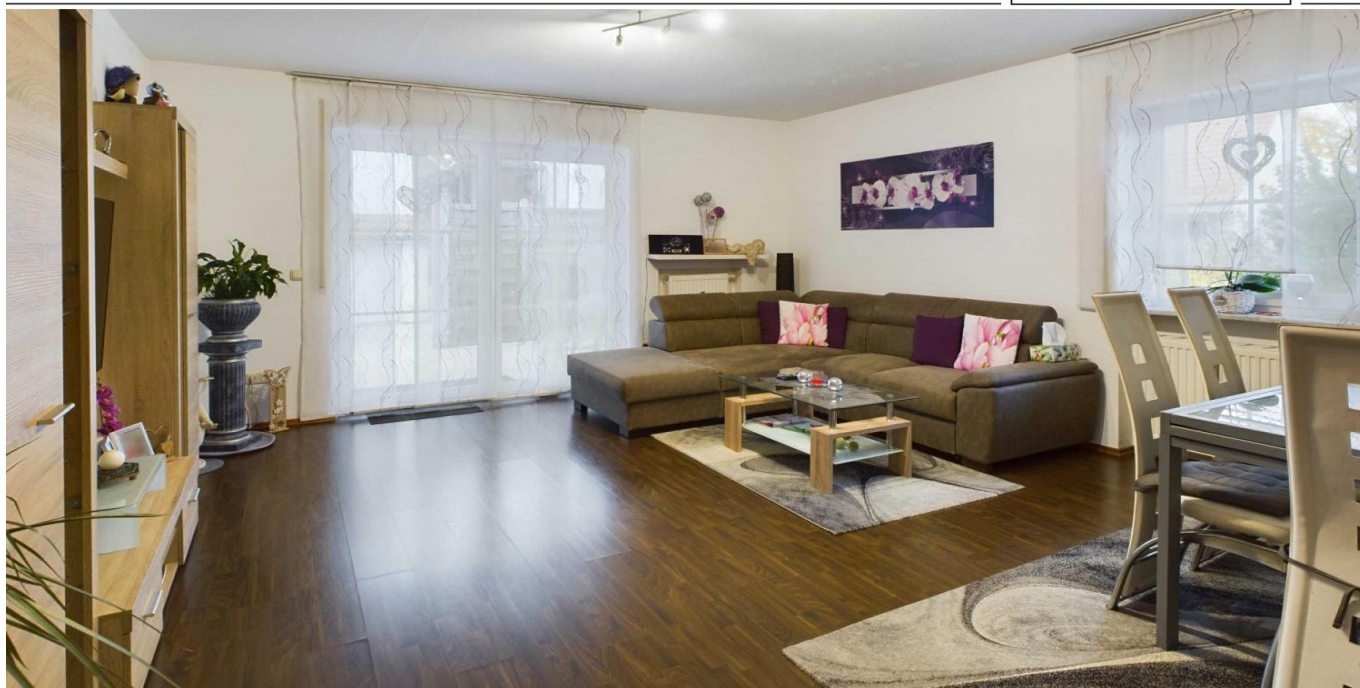


Frontenhausen

# Ruhige Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten

**CODICE OGGETTO: 23185011**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 23185011 - 84160 Frontenhausen**

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

CODICE OGGETTO: 23185011 - 84160 Frontenhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                                    |                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23185011                          | Prezzo d'acquisto                  | 289.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 98 m²                         | Appartamento                       | Piano terra                                                               |
| Vani                | 3                                 | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 1                                 | Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Bagni               | 1                                 | Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Anno di costruzione | 1996                              | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |                                    |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 23185011 - 84160 Frontenhausen

## Dati energetici

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Riscaldamento                                 | Gas        |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 31.12.2033 |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Gas        |

|                                                                |                                           |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Attestato di<br>prestazione<br>energetica |
| Consumo finale di<br>energia                                   | 81.02 kWh/m²a                             |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | C                                         |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 1996                                      |

CODICE OGGETTO: 23185011 - 84160 Frontenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23185011 - 84160 Frontenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23185011 - 84160 Frontenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23185011 - 84160 Frontenhausen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23185011 - 84160 Frontenhausen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1996, ideal gelegen in einem ruhigen Wohnumfeld mit nur vier Wohneinheiten. Die Wohnfläche von circa 98 m<sup>2</sup> bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern, die sich optimal für Singles, Paare oder kleine Familien eignen. Aktuell ist die Wohnung vermietet, was sie auch für Interessenten attraktiv macht, die eine Immobilie als Kapitalanlage suchen. Betreten Sie die Wohnung über eine einladende Diele, die ausreichend Platz für Garderobe und Willkommensbereich bietet. Der großzügige Wohnraum bildet das Zentrum der Wohnung und eröffnet den Zugang zur angrenzenden Terrasse. Diese bietet Ihnen die Möglichkeit, entspannte Stunden im Freien zu genießen und führt direkt zum Gemeinschaftsgarten. Der Garten steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung und ist ein freundlicher Ort für gemeinsame Nutzung. Neben der Küche befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte und Vorräte bietet. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist das geräumige Schlafzimmer, das mit großen Fenstern ausgestattet ist und für ausreichend Tageslicht sorgt. Ein zweites Zimmer kann flexibel als Kinder-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet, was den morgendlichen Ablauf erleichtert. Ein separates Gäste-WC vervollständigt die sanitären Einrichtungen der Wohnung und sorgt für zusätzlichen Komfort bei Besuch. Zur Wohnung gehört ein Kelleranteil, der zusätzliche Lagerfläche bereitstellt. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Garagenstellplatz zur Verfügung. Die Heizungsanlage der Immobilie wurde im Jahr 2017 erneuert und entspricht somit modernen Standards in Sachen Energieeffizienz und Zuverlässigkeit, was sich auch in den niedrigen Heizkosten widerspiegelt. Die Lage in einer ruhigen Wohngegend bietet eine angenehme Lebensqualität. Im selben Gebäude befindet sich eine Praxis, die auf der gegenüberliegenden Seite über einen eigenen, Eingang erreichbar ist und somit die Privatsphäre der Wohneinheiten wunderbar wahrt. Diese Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre praktische Ausstattung und eine Lage, die sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Nähe zu allen erforderlichen Annehmlichkeiten bietet. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 23185011 - 84160 Frontenhausen

## Dettagli dei servizi

Die Highlights auf einem Blick:

- \* Ruhige Lage in Wohnumfeld mit nur vier Wohneinheiten
- \* Wohnfläche von circa 98 m<sup>2</sup> mit durchdachter Raumaufteilung
- \* Großzügiger Wohnraum mit Zugang zur Terrasse
- \* Zugang zum Gemeinschaftsgarten
- \* Praktischer Abstellraum
- \* Helles, geräumiges Schlafzimmer
- \* Flexibles zweites Zimmer (als Kinder-, Gästezimmer oder Büro nutzbar)
- \* Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- \* Zusätzliches Gäste-WC für mehr Komfort
- \* Kelleranteil mit zusätzlicher Lagerfläche
- \* Garagenstellplatz
- \* Aktuell vermietet, attraktiv für Investoren
- \* Ruhige Wohngegend mit guter Anbindung

**CODICE OGGETTO: 23185011 - 84160 Frontenhausen**

## Tutto sulla posizione

Frontenhausen ist eine idyllische Marktgemeinde im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau und zeichnet sich durch ihre charmante, ländliche Atmosphäre und dennoch hervorragende Infrastruktur aus. Diese ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte Dingolfing und Landshut, was Frontenhausen als Wohnort besonders attraktiv macht. Die Nähe zu großen Arbeitgebern in der Region, eröffnet gute Jobchancen und trägt zur wirtschaftlichen Stabilität der Region bei. Das umliegende Vilstal bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden. Die Ortsmitte ist geprägt vom neuen Marktplatz mit der goldenen Marienstatue aus dem 19. Jahrhundert, Marienbrunnen und der Pfarrkirche St. Jakob.

**CODICE OGGETTO: 23185011 - 84160 Frontenhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 81.02 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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: 23185011 - 84160 Frontenhausen**

## Partner di contatto

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

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8 Frisinga

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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