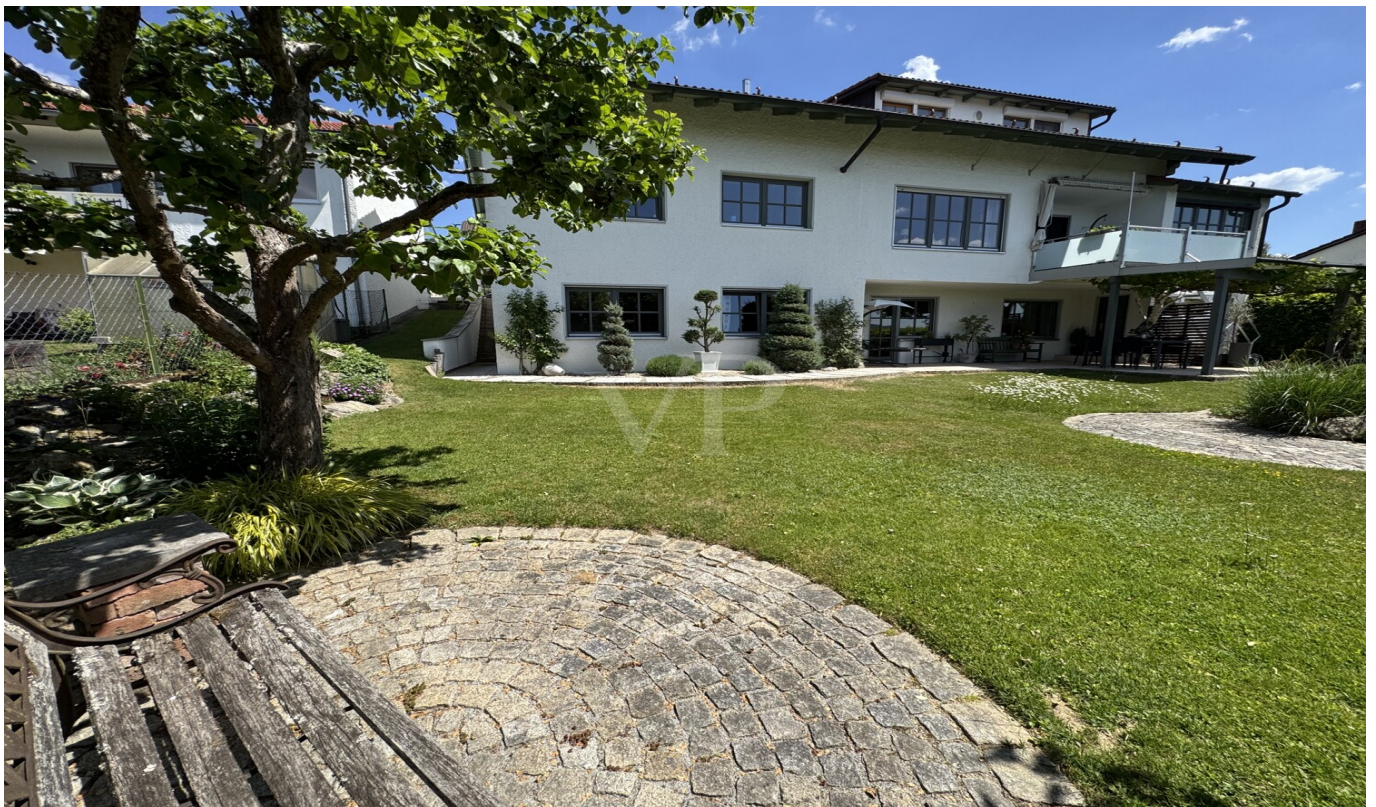


Regen

Traumhaus mit Traumblick und Platz für 2 Familien

Codice oggetto: 26129015



PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 810 m²

Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

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

Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26129015
Superficie netta	ca. 210 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.08.2027
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	479.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	31.05.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	107.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

La proprietà



Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

La proprietà



Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

La proprietà



Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

La proprietà



Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

La proprietà



Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

La proprietà



Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

La proprietà



Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

La proprietà



Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

La proprietà



Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Büroräumen im Untergeschoss präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 210 m² und befindet sich auf einem ca. 810 m² großen Grundstück. Das Bestandshaus aus dem Jahr 1974 wurde 1986 entkernt, im Jahr 1990 erweitert inkl. Erneuerung vom Dachstuhl und zuletzt 1999 mit dem Dachgeschossausbau und den neuen Dachgauben modernisiert. Dabei wurde auch der Grundriss modernisiert. Die Immobilie liegt in einer ruhigen und grünen Wohngegend, die sich durch ihre angenehme Nachbarschaft und die natürliche Umgebung auszeichnet. Die Raumaufteilung überzeugt mit insgesamt acht Zimmern, sodass vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für große Familien oder wohnen und arbeiten unter einem Dach gegeben sind.

Schon die Außenansicht des Hauses vermittelt einen soliden und einladenden Eindruck, die klassische Architektur ist mit zwei markanten Dachgauben und klaren Linien geprägt. Die Fassade ist zeitlos weiß gehalten und der Eingangsbereich wird durch gepflegte Pflanzen sowie einen hochwertigen Gartenzaun verschönert. Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet eine traumhafte Aussicht, die sowohl von der Terrasse als auch vom Balkon und dem Panoramafenster im Wohnbereich aus genossen werden kann. Die große, teils überdachte Terrasse ist von üppigem Grün umgeben, was in den Sommermonaten angenehmen Schatten spendet. Vom Balkon mit Gartentreppe eröffnet sich ein einzigartiger Blick über die Stadt und darüber hinaus, der jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis macht. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die unterkellerte Doppelgarage mit elektrischem Tor, die mit einer Einfahrtshöhe von ca. 2,6 Metern auch großen Fahrzeugen Platz bietet und noch zusätzlich mit einer Dachbodenebene aufwartet. Diese Kombination sorgt für äußerst komfortable Parkmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum.

Die Raumaufteilung im Inneren ist durchdacht gestaltet und vermittelt Großzügigkeit in allen Bereichen. Im Zentrum des Hauses befindet sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großen Fensterfronten und einem direkten Zugang zum Balkon, welcher mit einer Gartentreppe einen perfekten Zugang zum Garten bietet.

Der offene Übergang zur Küche schafft ein harmonisches Wohnambiente und bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Im Untergeschoss, welches dank der Hanglage ebenfalls Tageslicht hat und einen ebenerdigen Zugang zum Garten aufweist, sind aktuell Büroräume mit eigenem Aussenzugang untergebracht. Wer mehr Wohnraum benötigt, kann hier ohne großen Aufwand eine Einliegerwohnung schaffen.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten. Die Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung und wird mit einer Solaranlage für Warmwasser unterstützt.

Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- neuer Dachstuhl 1990
- Kaminofenanschluss im Wohnzimmer
- 3 vollwertige Bäder
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- große, unterkellerte Doppelgarage mit großem Speicher (2x ca. 56 m²)
- traumhafte Lage mit Fernblick
- liebevoll angelegter Garten
- überdachter Balkon mit Gartentreppe
- überdachte Terrasse
- Untergeschoss als Büro oder Wohnung nutzbar dank Hanglage
- Aussenzugang im Keller für Pflanzen und Gartenmöbel im Winter

Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

Tutto sulla posizione

Regen vereint die Angebote eines modernen Luftkurortes und den ursprünglichen Charme einer niederbayerischen Kleinstadt in der sich Jung und Alt unter anderem dank der vielfältigen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen oder Seniorenheim zu Hause fühlt. Aufgrund seiner Lage und der guten Verkehrsanbindung ist Regen ein beliebter Wirtschaftsstandort für Handel, Handwerk und Industrie.

Fahrzeit mit dem Auto:

Regen - Deggendorf ca. 30 Minuten

Regen - Viechtach ca. 25 Minuten

Regen - Bodenmais ca. 15 Minuten

Regen - Zwiesel ca. 15 Minuten

Codice oggetto: 26129015 - 94209 Regen

Ulteriori informazioni

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: 26129015 - 94209 Regen

Partner di contatto

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

Stefan Fischer

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf
Tel.: +49 991 - 38 31 897 0
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com