

Regen

# Spazioso edificio residenziale e commerciale con 6 garage

Codice oggetto: 25129008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 663 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25129008 - 94209 Regen

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

Codice oggetto: 25129008 - 94209 Regen

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25129008    |
| Superficie netta    | ca. 195 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 9           |
| Bagni               | 3           |
| Anno di costruzione | 1964        |
| Garage/Posto auto   | 6 x Garage  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 195.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Cucina componibile                                                        |

Codice oggetto: 25129008 - 94209 Regen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 24.03.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 238.60 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1964                             |

Codice oggetto: 25129008 - 94209 Regen

## La proprietà



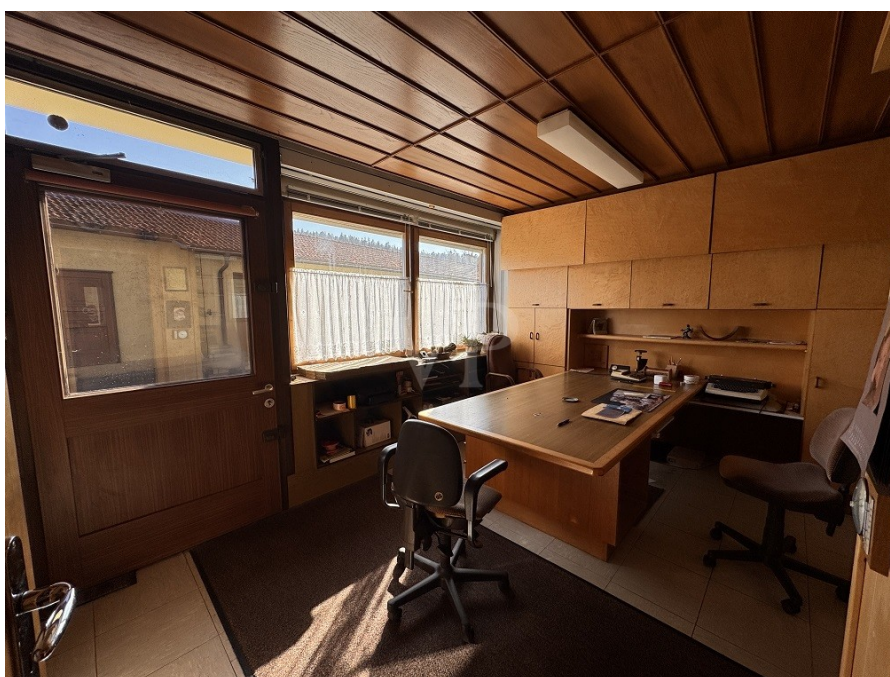
Codice oggetto: 25129008 - 94209 Regen

## La proprietà



Codice oggetto: 25129008 - 94209 Regen

## La proprietà



Codice oggetto: 25129008 - 94209 Regen

## La proprietà



Codice oggetto: 25129008 - 94209 Regen

## La proprietà



Codice oggetto: 25129008 - 94209 Regen

## La proprietà



Codice oggetto: 25129008 - 94209 Regen

## La proprietà



Codice oggetto: 25129008 - 94209 Regen

## Una prima impressione

In vendita un edificio residenziale e commerciale a uso misto, ideale come investimento immobiliare per la locazione o come proprietà, che combina abitazione e lavoro sotto lo stesso tetto. L'immobile offre circa 195 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su tre piani (piano terra, primo piano e secondo piano) ed è situato su un terreno in pendenza di circa 428 m<sup>2</sup>. Costruito intorno al 1964, l'edificio necessita di ristrutturazione, ma offre un notevole potenziale di personalizzazione. Sul terreno adiacente, di fronte alla strada principale, si trovano sei garage e un piccolo ripostiglio, per una superficie di circa 235 m<sup>2</sup>. L'immobile comprende un totale di nove stanze, tre cucine e tre bagni, ed è suddiviso in due appartamenti separati situati al primo e al secondo piano. Ogni appartamento è ideale per le famiglie. Il piano terra comprende un ufficio con ingresso indipendente. Inoltre, questo piano comprende una cucina, una sala da pranzo, un soggiorno e un bagno, rendendolo altamente flessibile per l'uso sia come spazio abitativo che lavorativo. L'impianto di riscaldamento centralizzato, installato nel 2001, garantisce un riscaldamento affidabile per tutte le zone giorno. Nonostante le finiture essenziali, le finestre in legno con doppi vetri offrono un certo comfort. Sono disponibili sei posti auto in garage, un numero generalmente superiore alla media, con notevoli vantaggi sia per i residenti che per le aziende. Questa generosa capacità di parcheggio rappresenta un notevole valore aggiunto e crea un'infrastruttura interessante per i potenziali acquirenti che necessitano di ampi parcheggi. Un altro vantaggio di questa proprietà è la sua posizione: la piazza del paese è a soli cinque minuti a piedi, facilitando l'accesso ai servizi e alle strutture comunali. Chiunque fosse interessato a una visita o desiderasse ulteriori informazioni è cordialmente invitato a contattarci per sperimentare in prima persona il potenziale di questo edificio residenziale e commerciale a uso misto. Questa proprietà offre una varietà di usi, sia come residenza, sede aziendale o una combinazione di entrambi, e potrebbe rappresentare uno spazio ideale per i suoi futuri proprietari dopo un'ampia ristrutturazione.

Codice oggetto: 25129008 - 94209 Regen

## Dettagli dei servizi

- 6 Pkw Garagen, 2 Stellplätze und 1 Abstellraum
- Büro mit eigenem Eingang
- Zentralheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- ca. 5 Minuten Fußweg zum Stadtplatz
- 2 Wohnungen im 1. und 2. OG
- Erdgeschoss Büro mit Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und Bad

Codice oggetto: 25129008 - 94209 Regen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 238.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25129008 - 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](mailto:deggendorf@von-poll.com)

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

---

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