

Oberschneiding

# Casa progettata da un architetto per chi cerca qualcosa di speciale

Codice oggetto: 25129019



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

PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 852 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding

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

Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25129019
Superficie netta	ca. 190 m²
Vani	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	569.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	27.08.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	127.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## La proprietà





Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## La proprietà



Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## La proprietà





Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## La proprietà





Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## La proprietà



Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## La proprietà





Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## La proprietà





Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## La proprietà



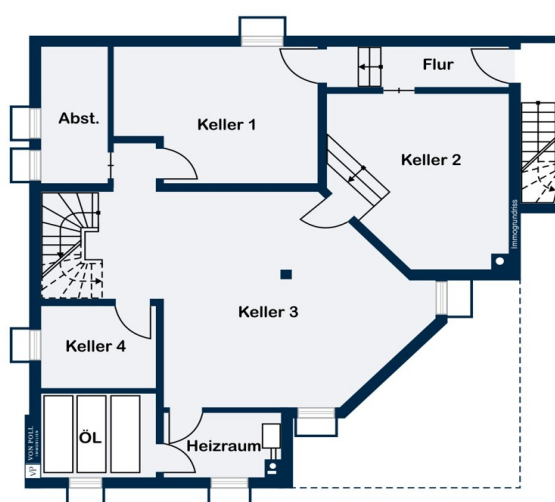
Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Una prima impressione

Questa affascinante casa progettata da un architetto, costruita nel 1997, è una spaziosa casa indipendente di circa 190 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, situata in una tranquilla strada senza uscita, che promette privacy e uno stile di vita rilassato. Il terreno si estende su circa 852 m<sup>2</sup> e offre spazi ben progettati per l'espressione personale. La proprietà si sviluppa su tre piani e dispone di un totale di sette stanze, tre bagni, un seminterrato, un garage e locali di servizio. Un ampio ingresso, accessibile sia dalla porta d'ingresso che direttamente dal garage, garantisce un arrivo accogliente. La zona giorno vanta un layout open space e un'ampia facciata in vetro esposta a sud, alta circa quattro metri, che inonda lo spazio di luce naturale. Le tapparelle elettriche consentono un'ombreggiatura flessibile e la facciata offre una splendida vista sul giardino. I pavimenti in granito, posati con cura e dettagli intarsiati, conferiscono agli ambienti un carattere senza tempo e sofisticato. Il riscaldamento a pavimento parziale e una stufa a legna nel soggiorno garantiscono un calore confortevole. La luminosa cucina semi-aperta con dispensa adiacente e accesso diretto alla terrazza è inclusa nel prezzo di acquisto. Il seminterrato offre tre stanze, un bagno e una cucina interna. Grazie all'ingresso indipendente, può essere utilizzato non solo come ripostiglio, ma anche come ufficio, magari per un home office, o, come attualmente utilizzato, come piccolo appartamento per gli ospiti. Il giardino è stato progettato circa dieci anni fa con una piscina e una casetta da giardino con terrazza coperta, progettata secondo i desideri del proprietario. Oltre all'ampia terrazza esposta a sud, è stato creato un accogliente giardino per le calde giornate estive, che offre ampio spazio per aiuole rialzate o una serra. Veicoli e attrezzi da giardino trovano perfetto spazio nella casetta da giardino e nell'ampio garage, che comprende anche una piccola officina. Dopo quasi 30 anni, sono necessari alcuni lavori di ristrutturazione, ma questi offrono l'opportunità di integrare le preferenze di design individuali e dare alla casa un tocco personale. L'architettura ben concepita e unica fornisce una solida base per tutto questo. Questa proprietà si rivolge ad acquirenti esigenti che apprezzano gli spazi ampi, l'architettura moderna e una posizione piacevole, ma che apprezzano anche la possibilità di personalizzare gli spazi. Scoprite di persona i vantaggi di questa casa e fissate un appuntamento per visitarla. Non vediamo l'ora di mostrarvi questa proprietà eccezionale.

Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Dettagli dei servizi

- zeitloses Architektenhaus
- ruhige Lage in Stichstraße
- 3 Bäder und Gäste WC
- etwas Renovierungsarbeiten erforderlich
- teilweise Fußbodenheizung
- aufwändig verlegte Granitböden
- große Glasfront mit Jalousien
- Pool mit Gartenhäuschen
- große Pkw Garage mit Abstellraum
- mögliche Gästewohnung oder Büro im Untergeschoss
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Küche mit Speisekammer
- großzügiges Entrée



**Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Oberschneiding liegt im Herzen des Gäubodens, nur wenige Kilometer südlich der niederbayerischen Stadt Straubing. Die idyllische Ortschaft vereint die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Dank der Nähe zur Bundesstraße B20 sowie zur Autobahn A92 sind sowohl Straubing als auch Deggendorf, Landshut und Regensburg schnell erreichbar. Der Flughafen München ist in gut einer Stunde erreichbar – ideal für Pendler und Geschäftsreisende. Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in der Gemeinde Kindergarten, Grundschule sowie diverse Vereine und Freizeitangebote zur Verfügung. Weiterführende Schulen, umfangreiche medizinische Versorgung und ein vielfältiges Kultur- und Gastronomieangebot finden sich im nahegelegenen Straubing.

Die Umgebung ist geprägt von Natur, Feldern und Wiesen, die zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung einladen. Gleichzeitig ist Oberschneiding eine moderne Gemeinde, die Wert auf eine nachhaltige Entwicklung und ein aktives Gemeinschaftsleben legt.

Wer eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage sucht und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchte, findet hier den perfekten Standort.

Codice oggetto: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
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: 25129019 - 94363 Oberschneiding

## 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)