

Osterhofen

Rara opportunità a Osterhofen: grazioso bungalow con giardino idilliaco in una tranquilla zona residenziale

Codice oggetto: 25129023



PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150,32 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 828 m²

Codice oggetto: 25129023 - 94486 Osterhofen

- **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: 25129023 - 94486 Osterhofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25129023
Superficie netta	ca. 150,32 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25129023 - 94486 Osterhofen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	11.10.2035	Consumo energetico	212.20 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25129023 - 94486 Osterhofen

La proprietà



Codice oggetto: 25129023 - 94486 Osterhofen

La proprietà



Codice oggetto: 25129023 - 94486 Osterhofen

La proprietà



Codice oggetto: 25129023 - 94486 Osterhofen

La proprietà



Codice oggetto: 25129023 - 94486 Osterhofen

La proprietà



Codice oggetto: 25129023 - 94486 Osterhofen

La proprietà



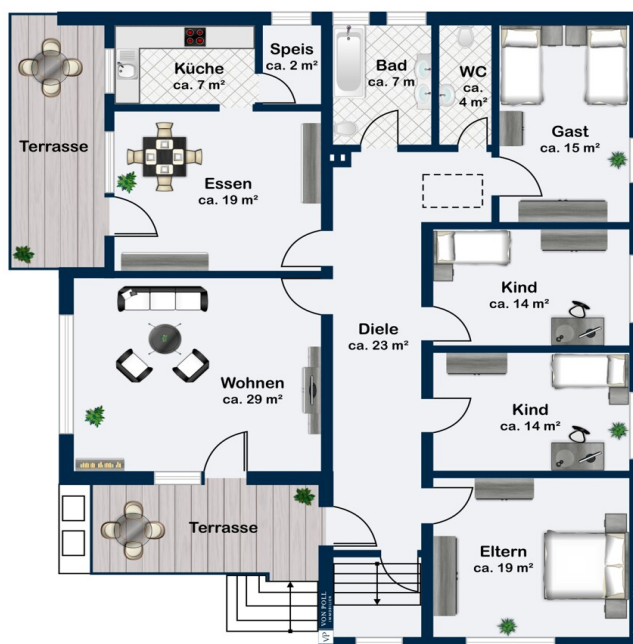
Codice oggetto: 25129023 - 94486 Osterhofen

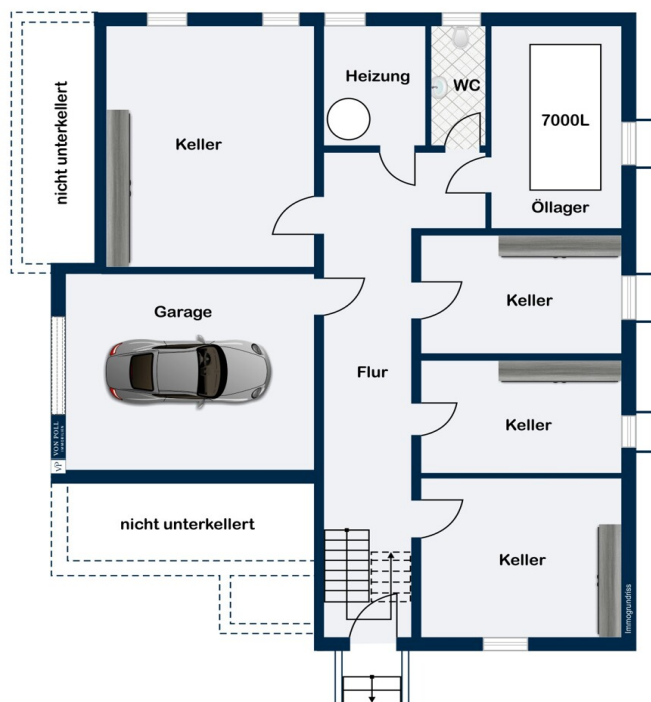
La proprietà



Codice oggetto: 25129023 - 94486 Osterhofen

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: 25129023 - 94486 Osterhofen

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1971, offre ampi spazi per esprimere la propria personalità con una generosa superficie abitabile di circa 150,32 m². Situata in una tranquilla strada senza uscita, la proprietà colpisce per la sua disposizione classica e il concetto abitativo ben progettato su un unico livello. La casa dispone di un totale di sei stanze ben proporzionate, tra cui quattro spaziose camere da letto che offrono usi versatili: come camerette, uffici o camere per gli ospiti. L'ampio soggiorno vanta un accesso diretto alla terrazza esposta a sud/est, perfetta per rilassarsi all'aperto. La sala da pranzo separata, collegata alla cucina e con accesso indipendente alla terrazza esposta a sud/ovest, offre l'ambiente ideale per serate conviviali e cene private. La cucina è attrezzata in modo funzionale e comprende una dispensa adiacente per ulteriore spazio di stoccaggio. Il bagno principale è dotato di vasca, doccia e lavandino. Due bagni per gli ospiti separati aumentano la comodità, soprattutto per gli ospiti o le famiglie più numerose. Grazie al seminterrato completo, sono disponibili numerosi locali versatili e riscaldati (esclusi il garage e il locale serbatoio del gasolio), tra cui un ripostiglio, una zona di servizio e uno spazio per hobby/officina. Il seminterrato offre accesso diretto all'ampio garage, che offre ampio spazio per un veicolo, biciclette e attrezzature da giardino. Le caratteristiche della casa sono tipiche della sua epoca e ben tenute, essendo state costantemente rinnovate. Un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio è stato installato nell'ambito dell'ultimo ammodernamento del 2014. Anche la mansarda offre ulteriore potenziale di sviluppo e può essere personalizzata in base alle esigenze individuali. La proprietà di circa 828 m², oltre alle sue due terrazze, offre ampio spazio per attività ricreative e giardinaggio. La posizione tranquilla in una strada residenziale garantisce un ambiente abitativo piacevole con traffico minimo, ideale per famiglie con bambini o per chiunque apprezzi uno stile di vita rilassante. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per sperimentare in prima persona il potenziale e le diverse possibilità di questa proprietà.

Codice oggetto: 25129023 - 94486 Osterhofen

Dettagli dei servizi

- großzügiges Wohnen auf einer Ebene
- ruhige Lage in einer Stichstraße
- neue Ölheizung 2014
- Ausstattung entsprechend dem Baujahr
- Küche mit Speisekammer
- Esszimmer mit Zugang zur Süd/West-Terrasse
- Wohnzimmer mit Zugang zur Süd/Ost-Terrasse
- Dachboden ausbaufähig
- komplett unterkellert mit heizbaren Räumen
- Zugang zur großen Garage
- 2 Gäste-WC

Codice oggetto: 25129023 - 94486 Osterhofen

Tutto sulla posizione

Osterhofen überzeugt als lebenswerte Stadt mit stabilem Bevölkerungswachstum und ausgewogenem Altersprofil. Die solide Infrastruktur und gute Anbindung an regionale Verkehrsnetze schaffen ideale Bedingungen für Familien. Ein sicheres, ruhiges Umfeld und moderate Immobilienpreise bieten langfristige Wertbeständigkeit und hohe Lebensqualität. Die Anbindung von Osterhofen hinaus in die Welt ist dank des Bahnhofes mit ICE Haltestelle nur wenige Minuten entfernt. Die Autobahnauffahrt zur A3 Passau/Regensburg ist in weniger als 10 km ebenfalls in einer gut erreichbaren Entfernung. Für Freizeit und Erholung sorgen der nahegelegene Stadtpark, Kinderspielplätze, Sportstätten wie die Zweifachturnhalle, der Sport- oder Tennisplatz sowie auch das Frei- bzw. Hallenbad, welche in rund zehn Minuten gut erreichbar sind. Cafés und Restaurants am nahen Stadtplatz und darüber hinaus laden zum Verweilen und genießen ein. Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Leben befinden sich in nur ca. 1 km perfekt gelegen. Diese Kombination aus sicherer Lage, guter Infrastruktur und vielfältigem Angebot macht Osterhofen zum idealen Zuhause für Familien, die eine lebenswerte und lebendige Umgebung suchen.

Codice oggetto: 25129023 - 94486 Osterhofen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 212.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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: 25129023 - 94486 Osterhofen

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