

Osterhofen

# Casa indipendente con seminterrato in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25129021



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

PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 846 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25129021 - 94486 Osterhofen**

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

**Codice oggetto: 25129021 - 94486 Osterhofen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25129021                          |
| Superficie netta    | ca. 160 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 7                                 |
| Bagni               | 2                                 |
| Anno di costruzione | 1977                              |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 339.000 EUR   |
| Casa                   | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 73 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone                                      |

Codice oggetto: 25129021 - 94486 Osterhofen

## Dati energetici

|   |                             |   |   |
|---|-----------------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 | Consumo energetico                                    | <b>237.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>        |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>23.09.2035</b>           | Classe di efficienza energetica                       | <b>G</b>                                |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1977</b>                             |

Codice oggetto: 25129021 - 94486 Osterhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25129021 - 94486 Osterhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25129021 - 94486 Osterhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25129021 - 94486 Osterhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25129021 - 94486 Osterhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25129021 - 94486 Osterhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25129021 - 94486 Osterhofen

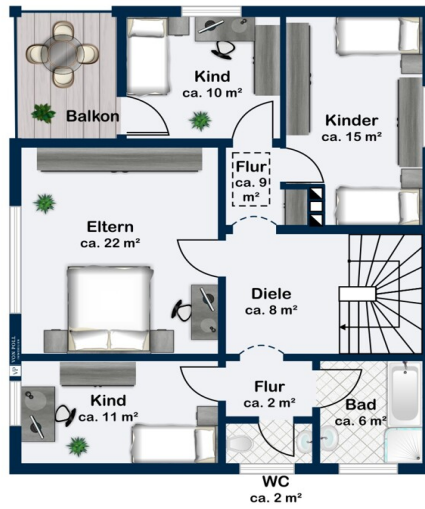
## La proprietà

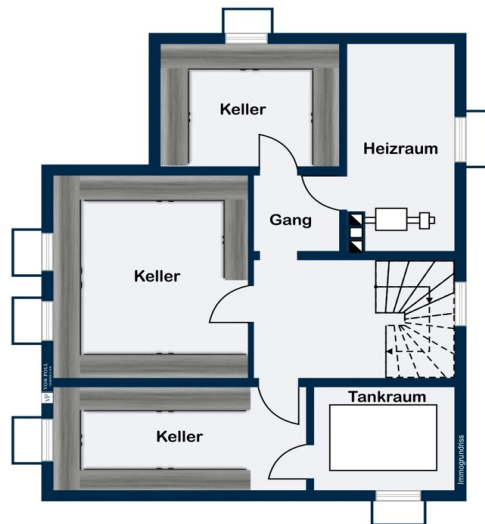


Codice oggetto: 25129021 - 94486 Osterhofen

## 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: 25129021 - 94486 Osterhofen**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente, costruita nel 1977, offre circa 160 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un totale di sette stanze, offrendo ampio spazio per la propria espressione individuale. Situata su un terreno di circa 846 m<sup>2</sup>, la casa vanta una disposizione senza tempo e ben progettata, ideale per le famiglie. È sempre stata abitata dai proprietari originali, che hanno costruito la proprietà secondo le loro specifiche. Data la loro età, ora la stanno vendendo. L'accogliente e spazioso ingresso conduce al cuore della casa. Le ampie finestre garantiscono una piacevole luce naturale e una splendida vista sul giardino privato. La cucina funzionale è direttamente collegata alla zona pranzo, garantendo spostamenti brevi. L'accesso diretto dalla sala da pranzo alla terrazza coperta offre un confortevole spazio esterno. Il piano terra comprende anche un soggiorno e uno studio. Un bagno con doccia e un WC per gli ospiti completano i comfort di questo piano, garantendo la comodità quotidiana. La scala conduce al piano superiore, che offre quattro stanze aggiuntive. Qui è possibile soddisfare le preferenze abitative individuali, dalle camere dei bambini e dalle camere da letto alle camere per gli ospiti. A questo livello si trova anche un ulteriore bagno con vasca. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre ulteriore spazio di stoccaggio e di servizio, ad esempio per le provviste, stanze per gli hobby o una zona di servizio. Il riscaldamento è garantito da un impianto di riscaldamento centralizzato del 1995, che garantisce temperature confortevoli. L'area esterna vanta un ampio terreno che offre diverse possibilità: per il giardinaggio, come area giochi o per rilassarsi all'aperto. Una terrazza invita a godersi il sole o a trascorrere del tempo all'aperto con la famiglia. La qualità degli infissi e degli accessori è commisurata all'età dell'edificio. C'è la possibilità di personalizzare gli interni e di apportare le modernizzazioni desiderate. L'immobile è stato regolarmente mantenuto ed è in buone condizioni, sebbene potrebbe beneficiare di alcuni interventi di ammodernamento per riportarlo al suo antico splendore. Questa proprietà è particolarmente interessante per coloro che apprezzano planimetrie flessibili e un ampio giardino, ma non desiderano acquistare una casa finita. Piuttosto, desiderano integrare le proprie idee e preferenze nella loro nuova casa attraverso la modernizzazione. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per valutare di persona le numerose possibilità e la quantità di spazio disponibile. Non esitate a contattarci per qualsiasi domanda.

**Codice oggetto: 25129021 - 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: 25129021 - 94486 Osterhofen**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 23.9.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 237.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.**

**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 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: 25129021 - 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](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)**