

Offenberg

# Charmantes Haus in idyllischer Lage, Verkauf im Bieterverfahren ohne Käuferprovision

*Codice oggetto: 26129006*



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.086 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg**

- 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: 26129006 - 94560 Offenberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26129006
Superficie netta	ca. 110 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	174.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.08.2026	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg

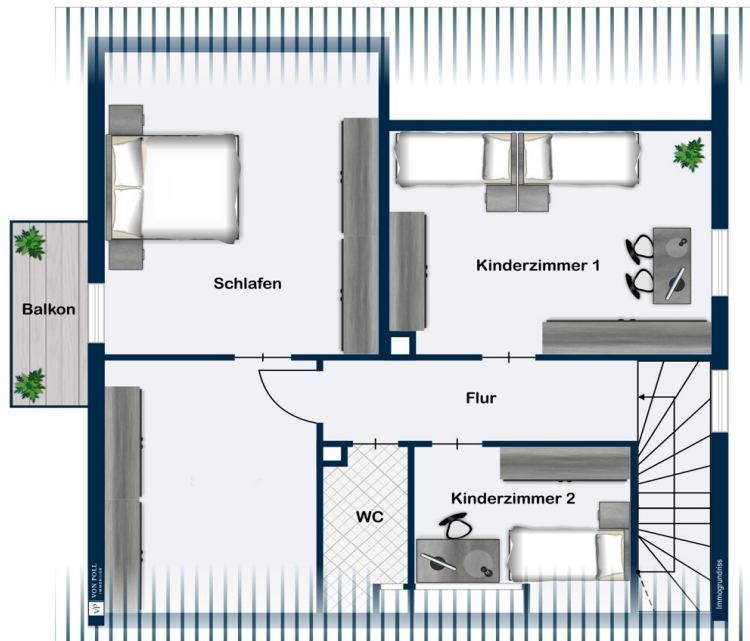
## La proprietà

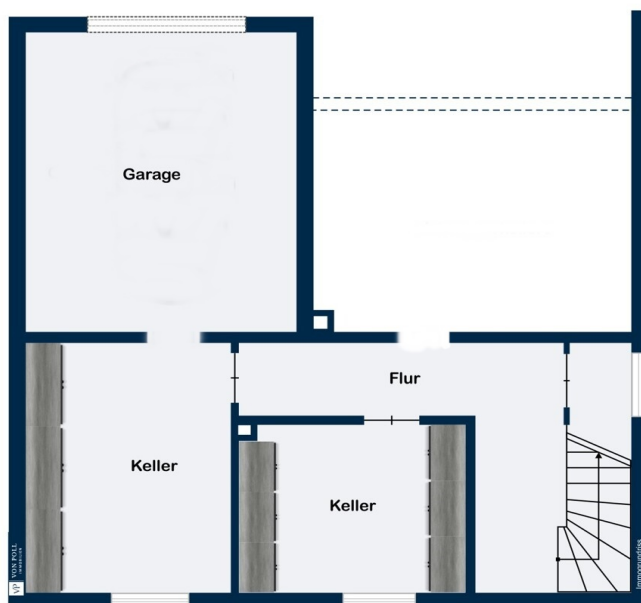


Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg

## 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: 26129006 - 94560 Offenberg**

## Una prima impressione

Dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1962 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> (ohne Balkon und Terrasse) vielfältige Möglichkeiten für Ihre individuellen Wohnwünsche. Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.086 m<sup>2</sup> und bietet sich für Gartenliebhaber perfekt an. Die ehemalige Klärgrube kann ideal als Zisterne zur Gartenbewässerung verwendet werden. Durch den ehemaligen kleinen Stall und den Schuppen ist das Grundstück auch für Kleintierhaltung, wie etwa eigene Hühner, wunderbar geeignet.

Das Haus verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer sowie ein Badezimmer, eine abgeschlossene Küche, eine Speis und ein Gäste WC.

Dank der Unterkellerung inklusive Außeneinfahrt besteht darüber hinaus ausreichend Stau- und Lagerfläche sowie Platz für eine Hobbywerkstatt. Der Keller bietet zusätzlichen Raum zur Umsetzung eigener Vorhaben, etwa die Nachrüstung einer Zentralheizung.

Das Haus wird aktuell über Nachtspeicheröfen und Elektroplatten beheizt.

Eine wesentliche Modernisierung erfolgte 2015. Hier wurde die Dacheindeckung erneuert und das Dach erhielt eine Dämmung.

Im Wohnzimmer sorgt ein bereits vorhandener Kaminanschluss für die Möglichkeit, auch mit Holz zu heizen und die wohlige Wärme zu genießen.

Die Ausstattungsqualität ist einfach gehalten und ermöglicht es neuen Eigentümern, eigene Ideen bei Modernisierung und Gestaltung einzubringen. Besonders hervorzuheben ist die überdachte Südterrasse mit ebenerdigen Zugang zum großen Garten mit altem Baumbestand. Das Grundstück selbst ist im vorderen Bereich durch einen aufwändig gestalteten Gartenzaun mit Granitsockel und bepflanzbaren Granitsäulen eingefasst und unterstreicht dadurch den ländlichen Charme der Immobilie. Hier kann man auch den schönen Panoramablick in den bayerischen Wald genießen.

Die Lage des Hauses ist durch Nachbarhäuser an lediglich zwei Seiten bestimmt. Es bietet dadurch einen perfekten Rückzugsort mit schöner Aussicht in den weitläufigen Garten. Verkehrstechnisch profitieren künftige Bewohner von einer sackgassenähnlichen Lage mit geringem Verkehrsaufkommen – die nächste größere Straße befindet sich erst in einer Entfernung von ca. 800 Metern. Dadurch wird das Umfeld von Ruhe und Sicherheit für Kinder und Haustiere geprägt.

Das Haus wird im Bieterverfahren ohne Käuferprovision veräußert. Der Mindestpreis liegt bei 245.000 Euro. Für Kaufpreisangebote senden wir Ihnen nach einer Besichtigung gerne ein entsprechendes Formular zu.

Diese Immobilie spricht Interessenten an, die Wert auf ein großzügiges Grundstück, einen

**praktischen Grundriss und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen. Sie bietet eine solide Basis für neue Wohnideen und Entwicklungspotenzial. Überzeugen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung von den Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen zum Ablauf des Bieterverfahrens und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

**Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg**

## **Dettagli dei servizi**

- **2015 neue Dacheindeckung inkl. Dachdämmung**
- **Pkw Garage**
- **Kunststofffenster mit Doppelverglasung**
- **aufwändiger Gartenzaun mit Granitsäulen**
- **Kaminanschluss im Wohnzimmer**
- **überdachte Südterrasse**
- **Balkon**
- **voll unterkellert mit Außeneinfahrt**
- **keine Zentralheizung, aber ausreichend Platz im Keller zur Nachrüstung**
- **Beheizung über Nachtspeicheröfen und Elektroplatten**
- **wunderbare Aussichtslage mit Nachbarhäusern an nur 2 Seiten**
- **neue Wasserleitung von der Straße bis zur Wasseruhr**
- **Stall und Schuppen (Dach bei Schuppen undicht)**
- **wenig Verkehr durch Sackgassenlage, keine größere Straße im Umkreis von ca. 800 m**
- **Verkauf im Bieterverfahren**

**Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg**

## **Tutto sulla posizione**

Der idyllische Weiler Buchberg gehört zur Gemeinde Offenberg im niederbayerischen Landkreis Deggendorf und liegt rund zwei Kilometer nördlich des Hauptortes Offenberg am Rand der sanften Vorberge des Bayerischer Wald. Die naturnahe Lage verbindet ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte und der Donauregion.

Die Umgebung ist geprägt von einer reizvollen Kulturlandschaft mit Wiesen, Feldern und kleinen Waldflächen. Das Ortsbild besteht überwiegend aus traditionellen bäuerlichen Anwesen und kleineren Wohnhäusern, wodurch Buchberg seinen ursprünglichen dörflichen Charakter bewahrt hat. Die Gemarkung umfasst etwa 5,7 km<sup>2</sup> und bildet zusammen mit mehreren kleinen Ortsteilen eine gewachsene ländliche Gemeinschaft.

Ein kultureller Mittelpunkt des Ortes ist die historische Filialkirche St. Leonhard, deren Ursprünge bis ins 15. Jahrhundert zurückreichen und die mit ihrer barocken Innenausstattung zu den lokalen Sehenswürdigkeiten zählt. In regelmäßigen Abständen findet hier auch der traditionelle Leonhardiritt statt, ein bedeutender Brauch in der Region. Durch die Nähe zur Donau sowie zur Stadt Deggendorf bietet Buchberg eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter regionaler Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Orten und in Deggendorf schnell erreichbar. Die Autobahnauffahrt zur A3 nach Regensburg oder Passau ist in nur ca. 6 km sehr gut erreichbar.

**Codice oggetto: 26129006 - 94560 Offenberg**

## **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: 26129006 - 94560 Offenberg**

## **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)**