

Offenberg

# Zentrales Einfamilienhaus mit viel Platz und Gartenparadies

*Codice oggetto: 26129014*



**PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 539 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg**

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

**Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26129014
Superficie netta	ca. 173 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Bagni	2
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	390.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>211.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>23.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1960</b>

Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg**

## **Una prima impressione**

Das aus den 1960er Jahren stammende Einfamilienhaus wurde 2002 umfassend saniert. Dabei wurde der ehemalige Gewerbeteil (Laden) in den Wohnbereich integriert und der Grundriss modernisiert und angepasst.

Beim Betreten des Hauses über die sonnige Terrasse kommt sofort ein Zuhause Gefühl auf. Die praktische wie auch gemütliche Raumaufteilung ist hier ideal für Familien geeignet. So ist im Erdgeschoss die große und helle Küche mit großzügiger Speisekammer, das angrenzende Esszimmer mit Panoramafenster, das Wohnzimmer mit Blick in den Garten und ein Gäste WC.

Das Dachgeschoss bietet dann zwei geräumige Schlafzimmer, das Hauptbad, ein separates WC, zwei Ankleidezimmer und zwei Balkone.

Klassische Ausstattungen wie die Sprossenfenster oder die Parkettböden verleihen dem Haus einen ganz besonderen Charakter.

Das voll unterkellerte Haus bietet eine wahre Fülle an Lagermöglichkeiten. Dank dem zusätzlichen Außenzugang ist dieser auch hervorragend für schwerere Sachen geeignet. Zusätzlich steht als weitere Lager- oder Nutzfläche die ehemalige, ins Haus integrierte Garage zur Verfügung. Hier finden hochwertige E-Bikes, Roller, Gartengeräte oder Pflanzen im Winter einen hervorragenden Platz.

Für den Pkw bietet die dazugehörige Garage einen sicheren und trockenen Platz.

Ein ganz besonderer Rückzugsort ist der fein angelegte Garten. Mit viel Privatsphäre dank der Blütenpracht im Sommer und der mittig angelegten Sitznische kann dieser mit der ganzen Familie ohne fremde Blicke genossen werden.

Hier steht eine wunderbare Immobilie zum Verkauf, welche darauf wartet, für den oder die neuen Eigentümer wieder der Lebensmittelpunkt sein zu dürfen.

**Codice oggetto: 26129014 - 94560 Offenberg**

## **Dettagli dei servizi**

- schön eingewachsener Garten
- Sitznische im Garten
- Granitpflaster im Hof und bei Zufahrt
- Echtholzparkett
- Einbauküche
- 2 Balkone und Terrasse
- 2 Bäder
- Pkw Garage
- ehemalige PKW Garage als große Lagerfläche
- gute Verkehrsanbindung

**Codice oggetto: 26129014 - 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)**