Regen

Gut vermietetes Zweifamilienhaus mit schöner Aussicht und großem Garten

Número da propriedade: 24129003

PREÇO DE COMPRA: 369.000 EUR • **ÁREA:** ca. 200 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.100 m²

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

Numa vista geral

Número da propriedade	24129003
Área	ca. 200 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	7
Ano de construção	1960
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	369.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m²
Móveis	Terraço, Lareira, Varanda

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	15.01.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	167.00 kWh/m²a
Classificação energética	F

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

O imóvel

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

O imóvel

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

O imóvel

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

O imóvel

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

O imóvel

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

O imóvel

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

O imóvel

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

O imóvel

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

O imóvel

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

O imóvel

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

O imóvel

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

O imóvel

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

Uma primeira impressão

Das ca. 1960 erbaute Zweifamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 200 m² auf insgesamt 7 Zimmern und steht auf einem großzügigen Hanggrundstück von ca. 1100 m². Die Immobilie befindet sich in gepflegtem, fortlaufend renovierten Zustand und verfügt über eine Zentralheizung. Neben 2 Garagen, einem Carport und 2 Außenparkplätzen bietet das Anwesen auch einen Schuppen sowie ein Gartenhäuschen mit Stromanschluss. Die Immobilie ist aktuell an 3 Familien vermietet und generiert somit Mieteinnahmen in Höhe von ca. 25.690 Euro pro Jahr (Pauschalmiete inkl. Nebenkosten). Das Haus ist in zwei separate Wohnungen aufgeteilt. Der Keller wird dank der Hangbauweise teilweise als zusätzliche Wohneinheit genutzt. Vom Balkon und der Dachterrasse oberhalb der Garage aus genießen Sie einen schönen Ausblick auf die Umgebung. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine kleine Werkstatt oder Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Durch die ruhige Lage auf einem großen Grundstück bietet das Anwesen viel Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solide und attraktive Investitionsmöglichkeit in gepflegter Lage. Mit seinen großzügigen Räumlichkeiten, dem gemütlichen Gartenhäuschen und dem schönen Ausblick bietet das Zweifamilienhaus viele Optionen für Familien oder Anleger, die nach einem vielseitigen Immobilienobjekt suchen.

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

Detalhes do equipamento

- Mieteinnahmen pro Jahr ca. 25.690 Euro abzüglich ca. 7.000 Euro Neben-/Betriebskosten
- 2 Wohnungen
- Keller teilweise als Wohnung genutzt
- Schöner Ausblick vom Balkon und Dachterrasse
- kleine Werkstatt/Hobbyraum
- großzügiges Grundstück

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

Tudo sobre a localização

Regen vereint die Angebote eines modernen Luftkurortes und den ursprünglichen Charme einer niederbayerischen Kleinstadt in der sich Jung und Alt unter anderem dank der vielfältigen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen oder Seniorenheim zu Hause fühlt. Aufgrund seiner Lage und der guten Verkehrsanbindung ist Regen ein beliebter Wirtschaftsstandort für Handel, Handwerk und Industrie. Durch die Seniorenresidenz, welche im Jahr 2019 unweit der Immobilie im Bürgerholz eröffnet wird, gewinnt der Standort eine weitere Bereicherung für die Versorgung im Alter. Fahrzeit mit dem Auto: Regen - Deggendorf ca. 30 Minuten Regen - Viechtach ca. 25 Minuten Regen - Bodenmais ca. 15 Minuten Regen - Zwiesel ca. 15 Minuten

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2028. Endenergiebedarf beträgt 167.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Número da propriedade: 24129003 - 94209 Regen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Stefan Fischer

Pfleggasse 22 Deggendorf
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com