

Oberschneiding

Architektenhaus für alle, die das Besondere suchen

Número da propriedade: 25129019



www.von-poll.de

PREÇO DE COMPRA: 525.000 EUR • ÁREA: ca. 190 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 852 m²

Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

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

Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Numa vista geral

Número da propriedade	25129019	Preço de compra	525.000 EUR
Área	ca. 190 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	7	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1998	Móveis	WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

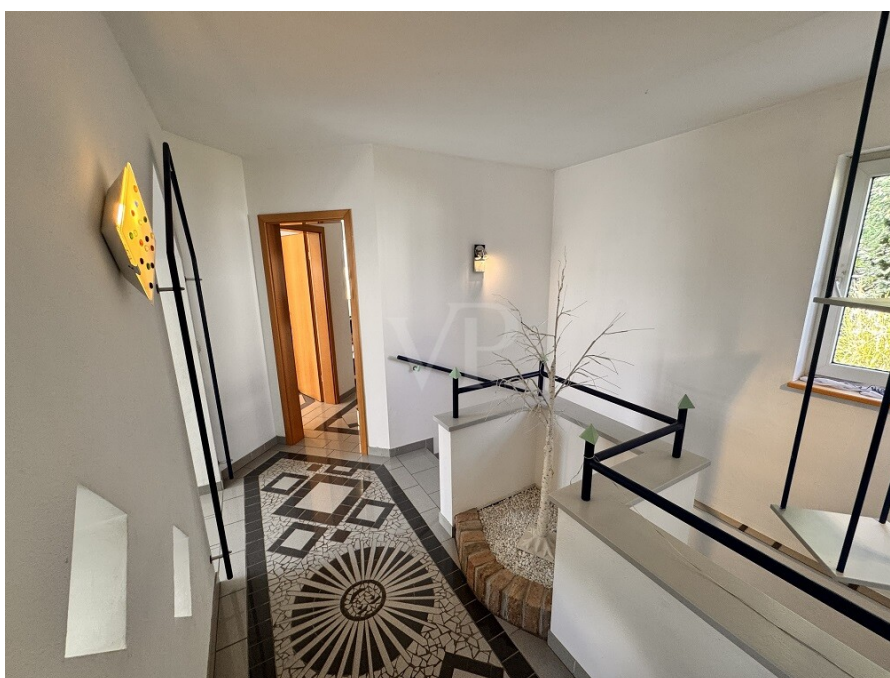
Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	127.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.08.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

O imóvel



Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

O imóvel



Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

O imóvel



Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

O imóvel



Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

O imóvel



Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

O imóvel



Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

O imóvel



Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

O imóvel

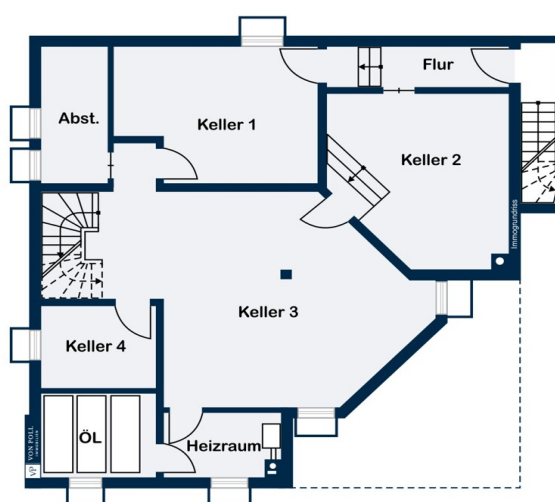


Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Uma primeira impressão

Dieses charmante Architektenhaus aus dem Jahr 1997 präsentiert sich als großzügiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 190 m², gelegen in einer ruhigen Stichstraße, die Privatsphäre und einen entspannten Alltag verspricht. Das Grundstück umfasst ca. 852 m² und bietet durchdachte Flächen zur freien Entfaltung.

Das Objekt erstreckt sich über 3 Etagen und verfügt über insgesamt 7 Zimmer, 3 Bäder, Kellerräume, eine Garage und Nebenräume.

Für ein entspanntes Ankommen im Haus garantiert der großzügige Eingangsbereich, der sowohl durch die Haustüre als auch direkt von der Garage zu erreichen ist.

Der Wohnbereich überzeugt durch einen offen gestalteten Grundriss und eine große, ca. 4 Meter hohe Glasfront Richtung Süden, die viel Tageslicht einlässt, durch elektrische Jalousien flexibel beschattet werden kann und den herrlichen Blick in den Garten gewährleistet. Die sorgfältig verlegten Granitböden mit Intarsienarbeiten verleihen den Räumen einen zeitlosen und repräsentativen Charakter. Für schöne Wärme sorgt sowohl die teilweise verlegte Fußbodenheizung als auch der Holzofen im Wohnzimmer.

Die helle Küche mit angrenzender Speisekammer und direktem Terrassenzugang ist halboffen gestaltet und im Kaufpreis enthalten.

Das Untergeschoss bietet 3 Räume, ein Bad und eine innenliegende Küche. Dank dem eigenen Zugang bietet es sich neben einem reinen Keller auch als Büro etwa für Homeoffice oder auch, wie aktuell genutzt, als kleine Gästewohnung an.

Der Garten wurde vor ca. 10 Jahren mit einem Pool und einem Gartenhäuschen mit überdachter Terrasse nach den eigenen Vorstellungen gestaltet. Neben der großen Südterrasse ist hier für die heißen Sommertage ein gemütlicher Garten entstanden, den auch für Hochbeete oder ein Gewächshäuschen ausreichend Platz bietet.

Die Fahrzeuge und Gartengeräte finden sowohl im Geräteschuppen, als auch in der großen Garage nebst kleiner Hobbywerkstatt perfekt Platz.

Einige Renovierungsarbeiten sind nun nach fast 30 Jahren erforderlich, bieten jedoch die Möglichkeit, individuelle Wünsche in die Gestaltung einzubringen und dem Haus eine persönliche Note zu verleihen. Die durchdachte und außergewöhnliche Architektur bildet hierfür eine solide Grundlage.

Diese Immobilie spricht anspruchsvolle Käufer an, die Wert auf großzügige Raumlösungen, moderne Architektur und eine angenehme Wohnlage legen, aber auch die ein oder andere Gestaltungsmöglichkeit selbst noch vornehmen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie einen

Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt zu zeigen.

Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Detalhes do equipamento

- zeitloses Architektenhaus
- ruhige Lage in Stichstraße
- 3 Bäder und Gäste WC
- etwas Renovierungsarbeiten erforderlich
- teilweise Fußbodenheizung
- aufwändig verlegte Granitböden
- große Glasfront mit Jalousien
- Pool mit Gartenhäuschen
- große Pkw Garage mit Abstellraum
- mögliche Gästewohnung oder Büro im Untergeschoss
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Küche mit Speisekammer
- großzügiges Entrée

Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Oberschneiding liegt im Herzen des Gäubodens, nur wenige Kilometer südlich der niederbayerischen Stadt Straubing. Die idyllische Ortschaft vereint die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Dank der Nähe zur Bundesstraße B20 sowie zur Autobahn A92 sind sowohl Straubing als auch Deggendorf, Landshut und Regensburg schnell erreichbar. Der Flughafen München ist in gut einer Stunde erreichbar – ideal für Pendler und Geschäftsreisende.

Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in der Gemeinde Kindergarten, Grundschule sowie diverse Vereine und Freizeitangebote zur Verfügung. Weiterführende Schulen, umfangreiche medizinische Versorgung und ein vielfältiges Kultur- und Gastronomieangebot finden sich im nahegelegenen Straubing.

Die Umgebung ist geprägt von Natur, Feldern und Wiesen, die zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung einladen. Gleichzeitig ist Oberschneiding eine moderne Gemeinde, die Wert auf eine nachhaltige Entwicklung und ein aktives Gemeinschaftsleben legt.

Wer eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage sucht und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchte, findet hier den perfekten Standort.

Número da propriedade: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Outras informações

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 Handelsregistersauszugs, 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: 25129019 - 94363 Oberschneiding

Pessoa de contacto

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

Stefan Fischer

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf
Tel.: +49 991 - 38 31 897 0
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com