

Zachenberg

# Großes, sehr gepflegtes Wohnhaus mit Keller für 2 Familien

Número da propriedade: 26129002



PREÇO DE COMPRA: 498.000 EUR • ÁREA: ca. 292,54 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.485 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 26129002 - 94239 Zachenberg

- 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: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26129002
Área	ca. 292,54 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Casas de banho	2
Ano de construção	1981
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	498.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 300 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	madeira	Consumo final de energia	145.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	11.03.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1981



Número da propriedade: 26129002 - 94239 Zachenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26129002 - 94239 Zachenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 26129002 - 94239 Zachenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26129002 - 94239 Zachenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 26129002 - 94239 Zachenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26129002 - 94239 Zachenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26129002 - 94239 Zachenberg

## 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: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Uma primeira impressão

Dieses ca. 1983 fertiggestellte Zweifamilienhaus überzeugt durch seinen sehr gepflegten Zustand und bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 292,54 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 1.485 m<sup>2</sup> reichlich Raum für vielseitige Wohnkonzepte. Durch kontinuierliche Instandhaltung sowie die 2015 durchgeführte Modernisierung der Heizungsanlage (kombinierte Pellet-/Stückholzheizung) präsentiert sich die Immobilie in einem ansprechenden und bezugsfertigen Zustand. Die beiden Wohnungen sind gleich groß gestaltet und ermöglichen so separates Wohnen auf jeder Etage – ideal für Mehrgenerationen, zwei Familien oder zum kombinierten Eigenbedarf mit zusätzlicher Vermietung.

Insgesamt stehen Ihnen zehn gut proportionierte Zimmer zur Verfügung, davon sind jeweils fünf pro Wohneinheit verteilt. Die Raumaufteilung wurde durchdacht konzipiert und bietet neben der großen, abgeschlossenen Küche mit Essbereich auch großzügige Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Terrassen bzw. Balkonzugang sowie flexibel nutzbare Räume für Homeoffice oder Hobbys. Die Ausstattung entspricht einer soliden Qualität. Zu jeder Wohnung gehört jeweils ein eigener Balkon bzw. eine Terrasse, die beide einen schönen Ausblick auf das weitläufige Areal und die Umgebung ermöglichen. Besonders hervorzuheben ist der große Speicher im Dachgeschoss, der in Absprache mit dem Bauamt als Ausbaureserve eine Option sein könnte. Weiterhin verfügt die Immobilie über eine großzügige Doppelgarage, die nicht nur zur sicheren Unterbringung von Fahrzeugen dient, sondern im Obergeschoss auch eine vielseitig nutzbare Hobbywerkstatt bietet.

Die ansprechende Grundstücksgestaltung beeindruckt mit sorgfältig angelegten Granitmauern im Garten und einer gepflasterten Hofeinfahrt aus Granit, was dem Anwesen eine klare und hochwertige Note verleiht.

Der schön strukturierte Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, zum Anbau von Blumenbeeten oder für Spielgeräte.

Das Haus eignet sich sowohl als großzügiges Eigenheim mit viel Platz für Familie und Beruf als auch für anspruchsvolles Wohnen in Verbindung mit einer möglichen Teilvermietung. Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, ein sehr gepflegtes Zweifamilienhaus mit durchdachtem Grundriss, großer Ausbaureserve und attraktiven Außenanlagen zu erwerben.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Número da propriedade: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Detalhes do equipamento

- kombinierte Pellet/Stückholzheizung aus 2015
- voll unterkellert mit zusätzlichem Außeneingang
- 2 Wohnungen (je ca. 146 m²)
- Doppelgarage (Bj. 1985)
- sehr gepflegter Zustand
- Granitpflaster und Granitmauern
- evtl. Ausbaureserve im großen Speicher
- Balkon und Terrasse
- Hobbywerkstatt über Garage



Número da propriedade: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Tudo sobre a localização

Zachenberg, eingebettet in die idyllische Landschaft Bayerns, besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und die hohe Lebensqualität, die diese Region auszeichnet. Die Gemeinde mit rund 2.150 Einwohnern bietet Familien ein sicheres und naturnahes Umfeld, das durch seine überschaubare Größe und die bayerische Gastfreundschaft geprägt ist. Die Infrastruktur ist solide und ermöglicht den Zugang zu wichtigen Einrichtungen, während die ländliche Ruhe einen idealen Rückzugsort vom hektischen Alltag schafft.

Die Umgebung von Zachenberg lädt Familien zu einem aktiven und zugleich entspannten Lebensstil ein.

Ein Spielplatz in fußläufiger Entfernung bieten Kindern abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten in sicherer Umgebung. Für sportlich Aktive und Gemeinschaftssuchende stehen nahegelegene Sportvereine wie die des Sportvereins Ruhmannsfelden bereit.

Ein neuer Kindergarten ist in nur wenigen Fußminuten gut gelegen in einer familienfreundlichen Nähe. Grund- und Mittelschule finden sich in nur wenigen Kilometern entfernt sowie weiterführende Schulen wie auch die Technische Hochschule (THD) im ca. 15 Minuten entfernten Deggendorf.

Die medizinische Versorgung ist mit Allgemeinärzten, Zahnärzten und Apotheken in rund 5km Umkreis gewährleistet und auch ein nahegelegenes Sportzentrum sorgt für allerlei Fitnessangebote. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens wie zwei große Supermärkte befinden sich im wenige km entfernten Ruhmannsfelden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe gegeben, so sind Haltestellen in nur ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar, während der Bahnhof in Gotteszell mit der Bahnanbindung nach Deggendorf ebenfalls in der Nähe liegt. Dank der B11 ist die Anbindung nach Deggendorf und damit auch zu den Autobahnen A92 und A3 mit dem Pkw in nur ca. 20 Minuten hervorragend.

Número da propriedade: 26129002 - 94239 Zachenberg

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 145.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26129002 - 94239 Zachenberg

## 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](mailto:deggendorf@von-poll.com)

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

---

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