Windorf

Einfamilienhaus mit großem Garten

CODE DU BIEN: 25345001

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161,76 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 768 m^2

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25345001
Surface habitable	ca. 161,76 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1918
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	249.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	21.12.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	142.80 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1918

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

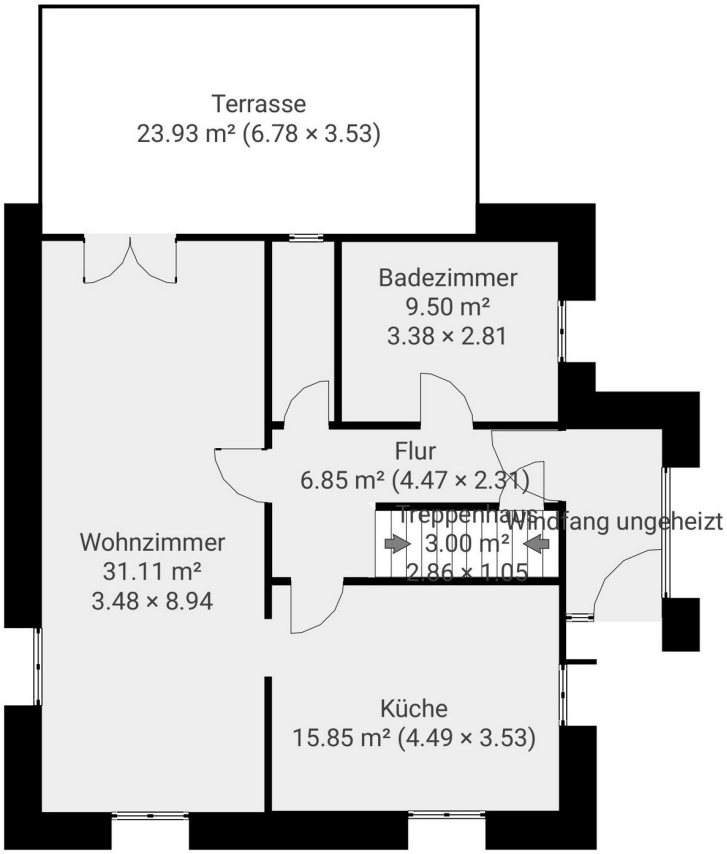
La propriété

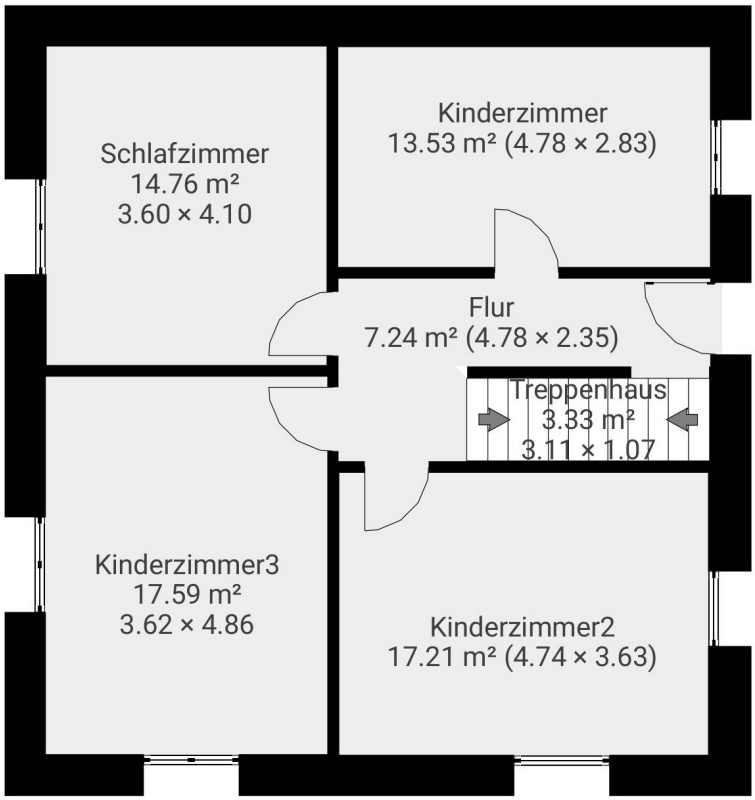
CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

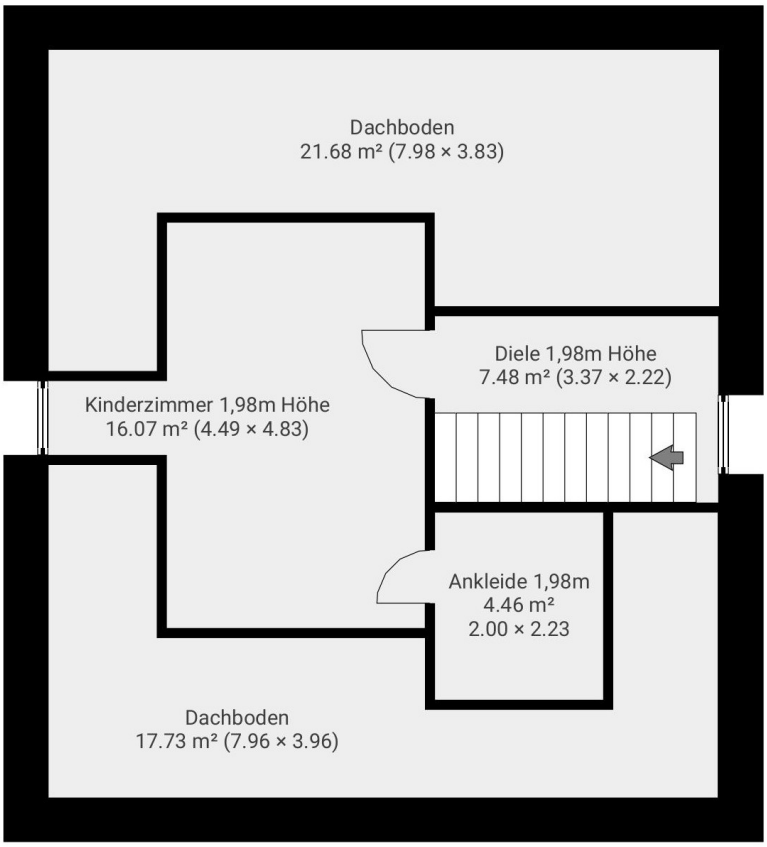
La propriété

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

Plans d'étage




Schlafzimmer
14.76 m²
3.60 × 4.10
Kinderzimmer
13.53 m² (4.78 × 2.83)
Flur
7.24 m² (4.78 × 2.35)
Treppenhaus
3.33 m²
3.11 × 1.07
Kinderzimmer3
17.59 m²
3.62 × 4.86
Kinderzimmer2
17.21 m² (4.74 × 3.63)



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

Une première impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, das sich durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 161 m² und ein weitläufiges Grundstück von ca. 780 m² auszeichnet. Das im Jahre 1918 erbaute Haus befindet sich in einem vollständig fertiggestellten Zustand und bietet neben einer soliden Bauweise modernen Wohnkomfort.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf gut proportionierte Schlafzimmer, die sich ideal für eine große Familie oder Gäste eignen. Ein besonderes Highlight des Wohnzimmers ist der gemütliche Holzofen, der nicht nur für eine angenehme Atmosphäre sorgt, sondern auch an kühleren Tagen behagliche Wärme bietet.

Der Wohnraum wird durch eine überdachte Terrasse ergänzt, die als Erweiterung des Wohnbereichs dient. Diese lädt zum Entspannen oder zu geselligen Stunden an der frischen Luft ein. Dreifach verglaste Fenster tragen zur Energieeffizienz bei und bieten darüber hinaus einen effektiven Schallschutz. Die Außenwände sind gedämmt, was ebenfalls zur Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt.

Die Heizungsanlage ist in Form einer Zentralheizung ausgeführt, die das gesamte Haus gleichmäßig und zuverlässig beheizt. Die Ausstattung des Hauses ist als normal einzustufen und bietet somit eine solide Grundlage für individuelle Anpassungen und Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Raumaufteilung im Erdgeschoss präsentiert sich großzügig und durchdacht. Der offene Übergang zwischen Wohn-, Ess- und Kochbereich schafft ein angenehmes Ambiente und fördert die familiäre Interaktion. Der Zugang zur Terrasse bietet zusätzliche Möglichkeiten für das Leben im Freien.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet dadurch auch genügend Stauraum.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für gestalterische Ideen und Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Hier können Spielbereiche für Kinder, ein Garten oder zusätzliche Sitzmöglichkeiten geschaffen werden, um das großzügige Grundstück optimal zu nutzen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich einen eigenen

Eindruck von dieser ansprechenden Immobilie zu verschaffen.

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

Détails des commodités

- offener Wohn-/ Essbereich
- überdachte Terrasse
- Dreifachverglaste Fenster
- Garage

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

Tout sur l'emplacement

Otterskirchen ist ein charmantes Dorf in der Gemeinde Windorf, eingebettet in die malerische Landschaft des niederbayerischen Landkreises Passau. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und Wiesen, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bieten, sei es beim Wandern, Radfahren oder einfach beim Genießen der Natur.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist hervorragend. Otterskirchen liegt nur wenige Kilometer von der A 3 entfernt, sodass Sie bequem in die nahegelegenen Städte gelangen können.

Die Infrastruktur des Dorfes bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. So befindet sich neben einer Bäckerei, einem Metzger auch ein Kindergarten direkt im Ort. In Windorf, nur wenige Minuten entfernt, finden Sie weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und ärztliche Versorgung.

Insgesamt ist Otterskirchen ein idealer Standort für alle, die die Ruhe der Natur schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Hier finden Sie den perfekten Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 142.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1918.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

PROVISIONSHINWEIS:
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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.

CODE DU BIEN: 25345001 - 94575 Windorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com