Willmering / Geigen

Ein- bis Zweifamilienhaus im Landhausstil in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 25201053

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 196 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.280 m^2

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25201053
Superficie netta	ca. 196 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 128 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	117.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Una prima impressione

Dieses gepflegte und lichtdurchflutete Einfamilienhaus, das auch als Zweifamilienhaus genutzt werden kann, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 196 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.280 m² ausreichend Platz für eine große oder 2 kleinere Familien .

Die Immobilie wurde im Jahr 1979 fertiggestellt und 1996 um einen Anbau erweitert und der vorhandene Bestand modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung und zusätzlich sorgt ein moderner Kachelofen im Erdgeschoss (Befeuerung vom Kellergeschoss aus) an kalten Wintertagen für wohlige Wärme. Für den nachhaltigen Umgang mit Energie befinden sich für die Warmwasserbereitung zwei Solarmodule auf dem Dach.

Die Raumaufteilung des Hauses ist auf Familienbedürfnisse zugeschnitten.
Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche, einem Abstellraum und einem Bad zwei weitere Zimmer, im Obergeschoß gibt es zwei Bäder und vier Räume.
Ohne Weiteres denkbar ist die Nutzung als Zweifamilienhaus, da eines der Zimmer im Obergeschoss über Installationsanschlüsse für eine Küche verfügt und diese Etage somit komplett autark genutzt werden kann.
Nicht zu vergessen sind die zusätzlich ausgebauten Räume im Dachgeschoss, deren Flächen in der angegebenen Wohnfläche von 196 m² nicht enthalten sind und vielseitig genutzt werden können.
Das Gebäude ist komplett unterkellert und hier finden sich neben dem Heiz- und Tankraum weitere Lagermöglichkeiten sowie eine kleine Werkstatt und ein direkter Zugang zum Garten. Eine geräumige Doppelgarage vervollständigt das Gesamtpaket.

Die geschützte Terrasse im Erdgeschoss und der geräumige Balkon im Obergeschoss sorgen für erholsame Stunden, denen auch ein kleiner Regenschauer nichts anhaben kann.
Der Garten ist liebevoll angelegt und verfügt über einen gepflegten Obstbaumbestand, der jedem Hobbygärtner Freude bereitet. Darüber hinaus gibt es auf dem eingewachsenen Grundstück viel zu entdecken: neben einem kleinen Teich ein Gartenhäuschen, ein separates Gerätehaus und eine Holzlege, die für zusätzlichen Stauraum sorgen. Eine Zisterne zur Regenwassernutzung ist ebenfalls vorhanden und unterstützt umweltfreundliches Gärtnern.

Nicht nur Familien werden die Kombination aus ländlicher Ruhe und den nahe gelegenen

städtischen Annehmlichkeiten zu schätzen wissen. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs sind mit dem Auto in weniger als fünf Minuten zu erreichen.
Für Interessierte, die Wert auf naturnahes Wohnen legen, stellt diese Immobilie eine attraktive Option dar. Mit ihren funktionalen Eigenschaften, der gegebenen Raumaufteilung und der ruhigen Lage eröffnet es vielfältige Möglichkeiten.
Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Dettagli dei servizi

- Haupthaus 1979, Anbau 1996
- Einbauküche mit zusätzlichem Holzofen im EG
- Ölzentralheizung BJ 2000, Marke Viessmann
- moderner Kachelofen im EG - Bestückung vom Kellergeschoss aus
- 2 Solarmodule auf dem Dach zur Warmwasserbereitung
- Terrasse und Balkon nach Südwesten ausgereichtet
- eingewachsenes Grundstück mit Obstbaumbestand
- Gartenhäuschen und Gartengerätehaus
- Holzlege
- kleiner Teich
- Zisterne für Regenwasser
- Doppelgarage

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Geigen, einem Ortsteil der Gemeinde Willmering. Die Gemeinde Willmering liegt nahe der Kreisstadt Cham und damit im östlichsten Landkreis des Bayerischen Regierungsbezirkes Oberpfalz.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des Naturparks "Oberer Bayerischer Wald" und wird im südlichen Bereich der Gemeinde vom Regenfluss tangiert.

Die Gemeinde Willmering bietet Ihnen:
- Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf
- Allgemeinarzt, Zahnarzt
- Grundschule
- Kindergarten
- Tennis- und Sportplatz
- Gastronomie
- eigener Bahnanschluss mit Park & Ride

Die Kreisstadt Cham liegt nur ca. 2 km entfernt und ist über die Staats-/Bundesstraße bequem mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden Sie alles, was Sie fürs Leben benötigen.

Entfernungen:
- Cham: 2 km
- Roding: 21km
- Regensburg: 66 km
- Straubing: 47 km

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 117.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODICE OGGETTO: 25201053 - 93497 Willmering / Geigen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com