

Traitsching

# Neuer Preis!! Gepflegte Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garten in zentraler Lage

Property ID: 24201044

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 310.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 368 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## At a glance

Property ID	24201044	Purchase Price	310.000 EUR
Living Space	ca. 151 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	6	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1995		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.02.2025	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil		

Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property



Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property



Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property



Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property





Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property



Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property



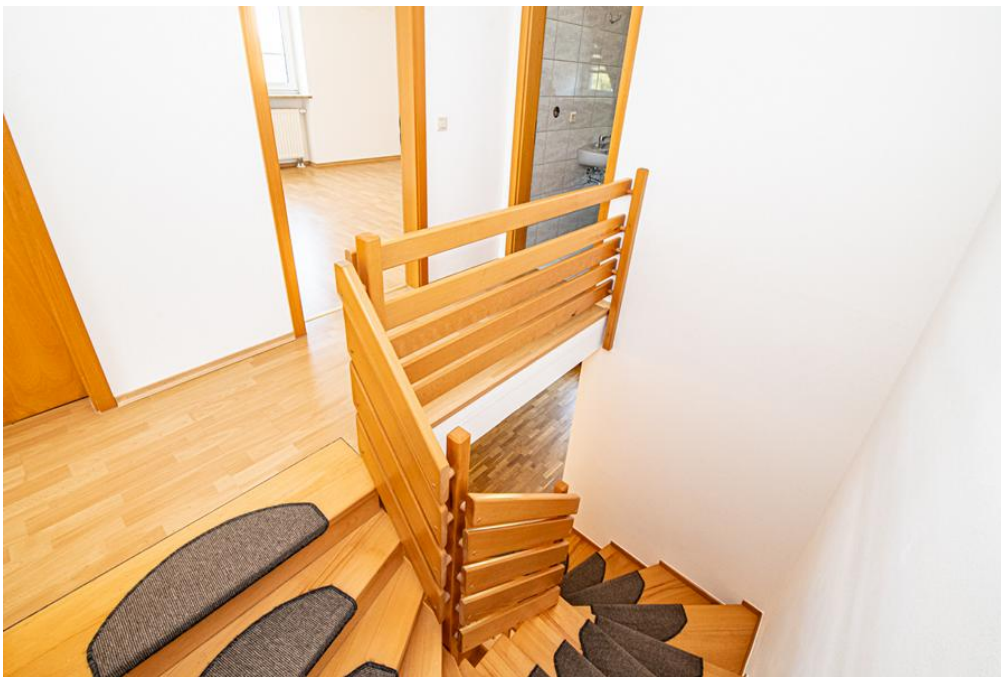
Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property



Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property



Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property



Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property



Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property



Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property





Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property



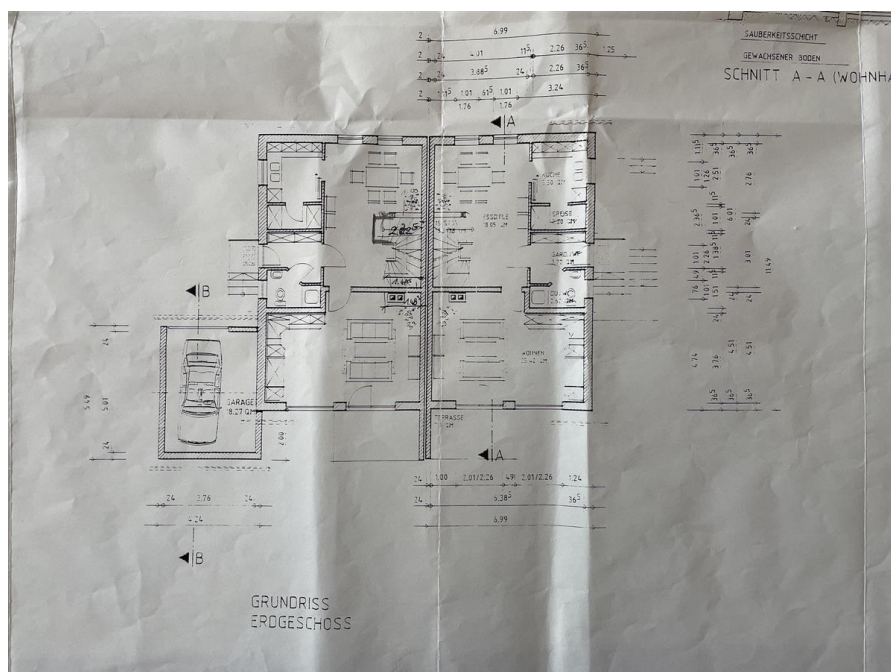
Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property



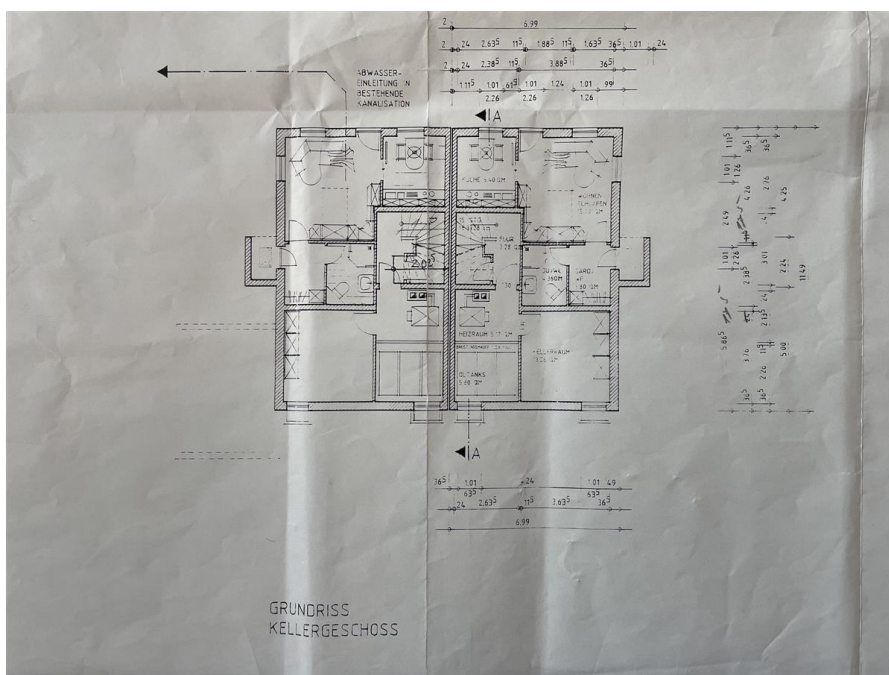
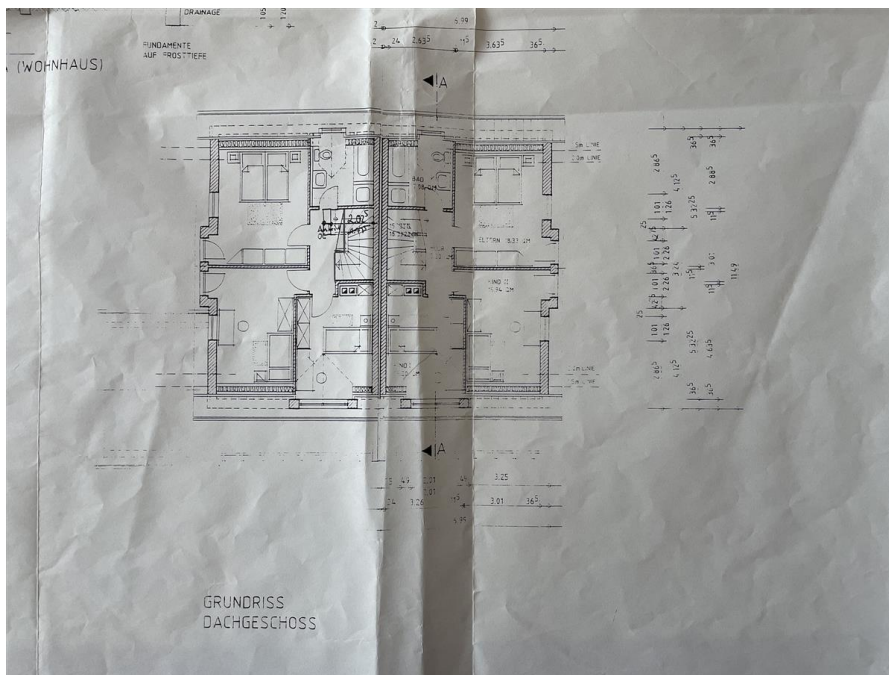
Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

# The property



Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

# The property



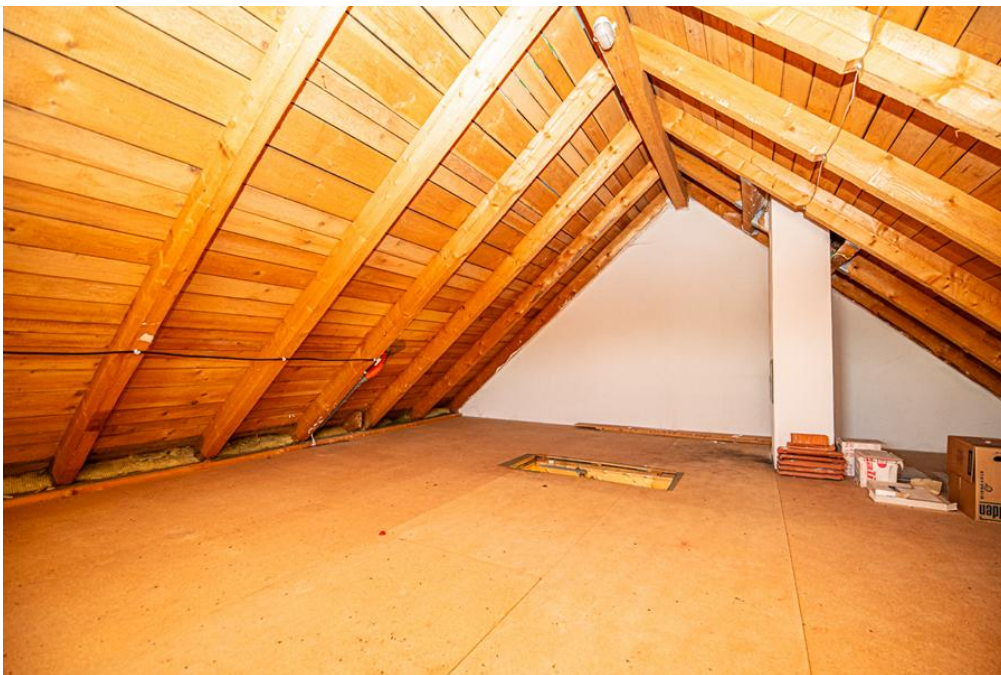
Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property



Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property



Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## The property



Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1995 bietet auf ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 368 m<sup>2</sup> genügend Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, präsentiert sich das Haus als ideales Zuhause für alle, die nach großzügigem Wohnraum suchen. Beim Betreten des Hauses gelangt man in die abgeschlossene Garderobe mit angrenzendem Gäste-WC mit Dusche. Von da aus betritt man das offene Esszimmer, wo sich die Küche inklusive Abstellraum anschließt. Das geräumige Wohnzimmer beeindruckt durch seinen direkten Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten, der zum Entspannen im Freien einlädt und Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Eine Holzterrasse führt in das Obergeschoss, wo sich 3 Schlafzimmer und ein modernes Bad mit Wanne und Dusche befinden. Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung, die sowohl als Gästebereich als auch als Büro genutzt werden kann, da sie über einen separaten Eingang verfügt. Zudem befindet sich der Heizraum und ein großzügiger Kellerraum im Untergeschoss. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Zentralheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Eine Einzelgarage und zwei Außenstellenplätze bieten ausreichend Platz für drei Fahrzeuge. Diese Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit ausreichend Platz und einer gepflegten Ausstattung sind, oder auch von zu Hause arbeiten wollen. Die ruhige Lage und die gute Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst zu überzeugen.



Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## Details of amenities

- Garten
  - Holztreppe
  - Einzelgarage
  - offenes Esszimmer
  - Gäste-WC mit Dusche
  - zwei Aussenstellplätze
  - Ölbrenner 2007 erneuert
  - abgeschlossene Garderobe
  - Bad mit Wanne und Dusche
  - Küche mit angrenzendem Abstellraum
  - Einliegerwohnung mit separatem Eingang, auch als Büro geeignet
  - geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten
  - 360 Grad Rundgang:
- <https://my.matterport.com/show/?m=6L9PtWJo31n>

**Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching**

## All about the location

Die Gemeinde Traitsching gehört mit rund 46 Quadratkilometern Fläche zu den größten Flächengemeinden im Landkreis Cham. Im Bereich Wilting findet man eine sehr gute Infrastruktur vor. Hier befinden sich ein Kindergarten sowie eine Kindergruppe, eine Grundschule, Banken, Ärzte, Physiotherapeuten, Friseurgeschäfte, Kosmetikstudio's sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig zu erreichen sind. Auch ein Senioren- und Pflegeheim hat in dieser Gemeinde seinen Platz gefunden. Mit dem PKW oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinie 710) sind die Städte Cham (ca. 9 km) oder Straubing (ca. 35 km) gut zu erreichen.

Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2025. Endenergiebedarf beträgt 108.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24201044 - 93455 Traitsching

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

---

Alrunastraße 9 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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