

Regen

Großes Wohnhaus in Waldrandlage mit schöner Aussicht

CODE DU BIEN: 24129006



www.von-poll.de

PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.528 m²

CODE DU BIEN: 24129006 - 94209 Regen

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

CODE DU BIEN: 24129006 - 94209 Regen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24129006
Surface habitable	ca. 210 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Salles de bains	2
Année de construction	1977

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 24129006 - 94209 Regen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	169.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.05.2022	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24129006 - 94209 Regen

La propriété



CODE DU BIEN: 24129006 - 94209 Regen

La propriété



CODE DU BIEN: 24129006 - 94209 Regen

La propriété



CODE DU BIEN: 24129006 - 94209 Regen

La propriété



CODE DU BIEN: 24129006 - 94209 Regen

Une première impression

Reserviert! Diese charmante Immobilie aus dem Jahr 1977 bietet eine Wohnfläche von ca. 210 m² auf einem ca. 2528 m² großen Grundstück mit einer idyllischen Lage am Waldrand. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, 1 Balkon, 4 Außenparkplätze und 2 Carports. Die Ausstattungsqualität ist in einem guten und soliden Maß, was durch die 2016 erneuerten dreifachverglasten Kunststofffenster und die ca. 6,2 kWp PV-Anlage unterstrichen wird. Das Haus besticht durch einen großzügigen Grundriss und eine herrliche Aussicht. Im Wohnbereich befindet sich ein gemütlicher Kaminofen, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die Küche ist offen gestaltet und bietet einen schönen Blick auf den Waldrand. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf einen den Balkon, von dem aus man eine schöne Aussicht auf die Umgebung und über Regen genießen kann. Die Immobilie verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, das durch seine moderne Ausstattung überzeugt. Die Schlafzimmer sind geräumig und lichtdurchflutet, was für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Durch die Zentralheizung ist für wohlige Wärme in allen Räumen gesorgt. Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit, durch den 2. Eingang 3 Zimmer als Büro oder als Einliegerwohnung zu nutzen. Aktuell wird hier eine Praxis für Hundephysiotherapie betrieben. Das große Grundstück bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien und lädt zum Verweilen ein. Durch den ehemaligen kleinen Pferdestall und den Hühnerstall bietet sich das Grundstück für eine Tierhaltung gut an. Die idyllische Lage am Waldrand sorgt für guten Erholungswert. Gartengeräte wie etwa ein Holzspalter oder ein Rasenmäher verbleiben mit in der Immobilie. Kurzum, dieses Einfamilienhaus vereint Wohnkomfort, modernes Design und eine attraktive Lage. Ein perfektes Zuhause für Menschen, welche die Natur lieben, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Anwesen begeistern. Die Eigentümer bitten darum, auf Grund der freilaufenden Hunde das Grundstück ausschließlich mit einer Voranmeldung über uns zu betreten.

CODE DU BIEN: 24129006 - 94209 Regen

Détails des commodités

- neue dreifachverglaste Kunststofffenster ca. 2016
- ca. 6,2 kWp PV-Anlage seit 2016
- großes Grundstück mit schöner Aussicht
- Kaminofen
- 3 Gäste WC's
- Balkon und Terrasse
- Bad mit Badewanne und Dusche
- idyllische Lage am Waldrand

CODE DU BIEN: 24129006 - 94209 Regen

Tout sur l'emplacement

Regen vereint die Angebote eines modernen Luftkurortes und den ursprünglichen Charme einer niederbayerischen Kleinstadt in der sich Jung und Alt unter anderem dank der vielfältigen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen oder Seniorenheim zu Hause fühlt. Aufgrund seiner Lage und der guten Verkehrsanbindung ist Regen ein beliebter Wirtschaftsstandort für Handel, Handwerk und Industrie. Fahrzeit mit dem Auto: Regen - Deggendorf ca. 30 Minuten Regen - Viechtach ca. 25 Minuten Regen - Bodenmais ca. 15 Minuten Regen - Zwiesel ca. 15 Minuten

CODE DU BIEN: 24129006 - 94209 Regen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2022. Endenergiebedarf beträgt 169.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 24129006 - 94209 Regen

Contact

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

Stefan Fischer

Pfleggasse 22 Deggendorf
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com