

Regen

# Gut vermietetes Zweifamilienhaus mit schöner Aussicht und großem Garten

CODICE OGGETTO: 24129003



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

PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.100 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen**

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

**CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen**

## A colpo d'occhio

|                     |  |
|---------------------|--|
| CODICE OGGETTO      | 24129003                                       |
| Superficie netta    | ca. 200 m <sup>2</sup>                         |
| Tipologia tetto     | a due falde                                    |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                                 |
| Vani                | 7  |
| Anno di costruzione | 1960   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 369.000 EUR   |
| Casa                   | Casa bifamiliare  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto, Balcone  |

CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen

## Dati energetici

|   |               |                                 |                             |
|---|---------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico              | 167.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 15.01.2028    | Classe di efficienza energetica | F                           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |                                 |                             |

CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen

## La proprietà





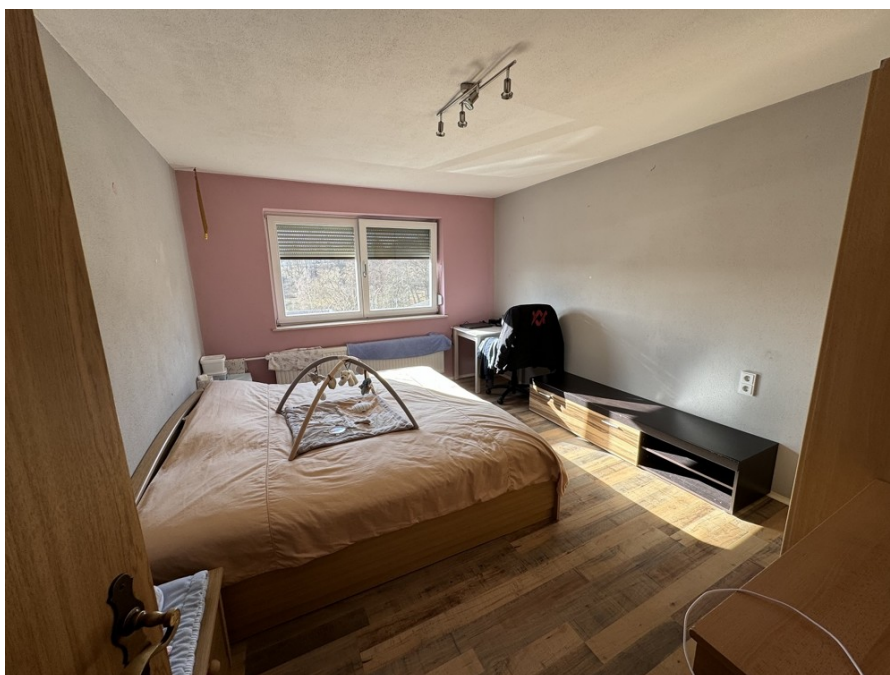
CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen**

## Una prima impressione

Das ca. 1960 erbaute Zweifamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> auf insgesamt 7 Zimmern und steht auf einem großzügigen Hanggrundstück von ca. 1100 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in gepflegtem, fortlaufend renovierten Zustand und verfügt über eine Zentralheizung. Neben 2 Garagen, einem Carport und 2 Außenparkplätzen bietet das Anwesen auch einen Schuppen sowie ein Gartenhäuschen mit Stromanschluss. Die Immobilie ist aktuell an 3 Familien vermietet und generiert somit Mieteinnahmen in Höhe von ca. 25.690 Euro pro Jahr (Pauschalmiete inkl. Nebenkosten). Das Haus ist in zwei separate Wohnungen aufgeteilt. Der Keller wird dank der Hangbauweise teilweise als zusätzliche Wohneinheit genutzt. Vom Balkon und der Dachterrasse oberhalb der Garage aus genießen Sie einen schönen Ausblick auf die Umgebung. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine kleine Werkstatt oder Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Durch die ruhige Lage auf einem großen Grundstück bietet das Anwesen viel Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solide und attraktive Investitionsmöglichkeit in gepflegter Lage. Mit seinen großzügigen Räumlichkeiten, dem gemütlichen Gartenhäuschen und dem schönen Ausblick bietet das Zweifamilienhaus viele Optionen für Familien oder Anleger, die nach einem vielseitigen Immobilienobjekt suchen.



**CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen**

## Dettagli dei servizi

- Mieteinnahmen pro Jahr ca. 25.690 Euro abzüglich ca. 7.000 Euro Neben-/Betriebskosten
- 2 Wohnungen
- Keller teilweise als Wohnung genutzt
- Schöner Ausblick vom Balkon und Dachterrasse
- kleine Werkstatt/Hobbyraum
- großzügiges Grundstück

**CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen**

## Tutto sulla posizione

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. Durch die Seniorenresidenz, welche im Jahr 2019 unweit der Immobilie im Bürgerholz eröffnet wird, gewinnt der Standort eine weitere Bereicherung für die Versorgung im Alter. Fahrzeit mit dem Auto: Regen - Deggendorf ca. 30 Minuten Regen - Viechtach ca. 25 Minuten Regen - Bodenmais ca. 15 Minuten Regen - Zwiesel ca. 15 Minuten

**CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2028. Endenergiebedarf beträgt 167.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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.



**CODICE OGGETTO: 24129003 - 94209 Regen**

## Partner di contatto

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

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22 Deggendorf  
**E-Mail:** [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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