

Osterhofen

Rare opportunité à Osterhofen : Charmant bungalow avec jardin idyllique dans un quartier résidentiel calme

CODE DU BIEN: 25129023



PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150,32 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 828 m²

CODE DU BIEN: 25129023 - 94486 Osterhofen

- **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: 25129023 - 94486 Osterhofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25129023
Surface habitable	ca. 150,32 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1971
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	345.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25129023 - 94486 Osterhofen

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.10.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	212.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25129023 - 94486 Osterhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25129023 - 94486 Osterhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25129023 - 94486 Osterhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25129023 - 94486 Osterhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25129023 - 94486 Osterhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25129023 - 94486 Osterhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25129023 - 94486 Osterhofen

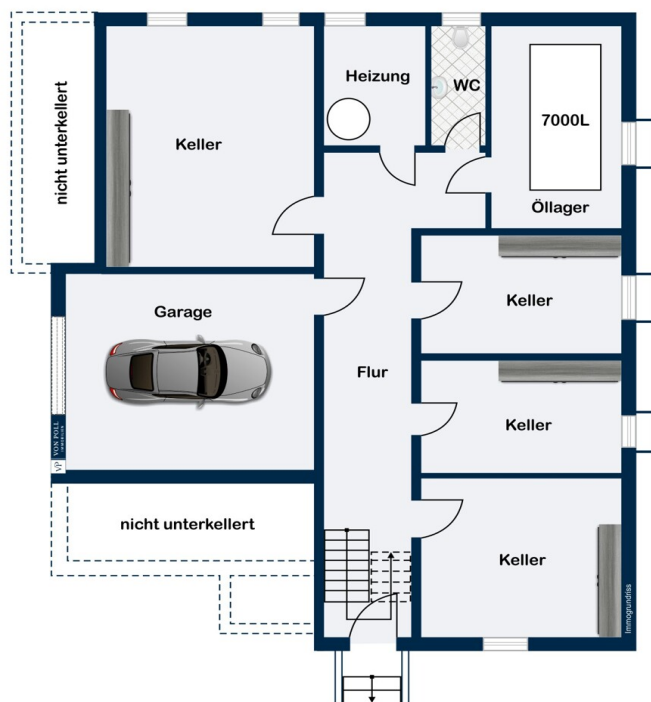
La propriété



CODE DU BIEN: 25129023 - 94486 Osterhofen

Plans d'étage





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: 25129023 - 94486 Osterhofen

Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, construite en 1971, offre un espace généreux d'environ 150,32 m² permettant à chacun de s'exprimer pleinement. Située dans une impasse tranquille, la propriété séduit par son agencement classique et son concept de plain-pied bien pensé. La maison comprend six pièces aux proportions harmonieuses, dont quatre chambres spacieuses aux multiples usages : chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. Le vaste séjour s'ouvre directement sur une terrasse exposée sud-est, idéale pour se détendre en plein air. La salle à manger séparée, attenante à la cuisine et donnant également sur une terrasse exposée sud-ouest, offre un cadre parfait pour des soirées conviviales et des repas en toute intimité. La cuisine est fonctionnellement équipée et dispose d'un cellier pour un rangement optimal. La salle de bain principale est équipée d'une baignoire, d'une douche et d'un lavabo. Deux toilettes séparées pour les invités offrent un confort supplémentaire, notamment pour les visiteurs ou les familles nombreuses. Grâce à son sous-sol complet, de nombreuses pièces polyvalentes et chauffées (hors garage et local à fioul) sont disponibles, dont un débarras, une buanderie et un atelier/espace de loisirs. Le sous-sol donne un accès direct au spacieux garage, offrant un vaste espace pour un véhicule, des vélos et du matériel de jardinage. La maison, typique de son âge, est bien entretenue et a bénéficié de rénovations régulières. Un nouveau système de chauffage central au fioul a été installé lors de la dernière modernisation en 2014. Les combles offrent également un potentiel d'aménagement supplémentaire et peuvent être personnalisés selon vos besoins. La propriété d'environ 828 m², agrémentée de deux terrasses, offre un espace généreux pour les loisirs et le jardinage. Située au calme dans une rue résidentielle, elle garantit un cadre de vie agréable et paisible, idéal pour les familles avec enfants ou toute personne appréciant un mode de vie tranquille. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même le potentiel et les multiples possibilités de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25129023 - 94486 Osterhofen

Détails des commodités

- großzügiges Wohnen auf einer Ebene
- ruhige Lage in einer Stichstraße
- neue Ölheizung 2014
- Ausstattung entsprechend dem Baujahr
- Küche mit Speisekammer
- Esszimmer mit Zugang zur Süd/West-Terrasse
- Wohnzimmer mit Zugang zur Süd/Ost-Terrasse
- Dachboden ausbaufähig
- komplett unterkellert mit heizbaren Räumen
- Zugang zur großen Garage
- 2 Gäste-WC

CODE DU BIEN: 25129023 - 94486 Osterhofen

Tout sur l'emplacement

Osterhofen überzeugt als lebenswerte Stadt mit stabilem Bevölkerungswachstum und ausgewogenem Altersprofil. Die solide Infrastruktur und gute Anbindung an regionale Verkehrsnetze schaffen ideale Bedingungen für Familien. Ein sicheres, ruhiges Umfeld und moderate Immobilienpreise bieten langfristige Wertbeständigkeit und hohe Lebensqualität. Die Anbindung von Osterhofen hinaus in die Welt ist dank des Bahnhofes mit ICE Haltestelle nur wenige Minuten entfernt. Die Autobahnauffahrt zur A3 Passau/Regensburg ist in weniger als 10 km ebenfalls in einer gut erreichbaren Entfernung. Für Freizeit und Erholung sorgen der nahegelegene Stadtpark, Kinderspielplätze, Sportstätten wie die Zweifachturnhalle, der Sport- oder Tennisplatz sowie auch das Frei- bzw. Hallenbad, welche in rund zehn Minuten gut erreichbar sind. Cafés und Restaurants am nahen Stadtplatz und darüber hinaus laden zum Verweilen und genießen ein. Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Leben befinden sich in nur ca. 1 km perfekt gelegen. Diese Kombination aus sicherer Lage, guter Infrastruktur und vielfältigem Angebot macht Osterhofen zum idealen Zuhause für Familien, die eine lebenswerte und lebendige Umgebung suchen.

CODE DU BIEN: 25129023 - 94486 Osterhofen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 212.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25129023 - 94486 Osterhofen

Contact

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

Stefan Fischer

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf
Tel.: +49 991 - 38 31 897 0
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

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

www.von-poll.com