

Konzell / Gossersdorf

# Geräumiges Haus mit Carport, Garage und zwei Wohnungen in zentraler Lage

Objektnummer: 24201065



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

**KAUFPREIS: 269.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 733 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24201065	Kaufpreis	269.900 EUR
Wohnfläche	ca. 205,7 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	8	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage		

Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	140.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.08.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



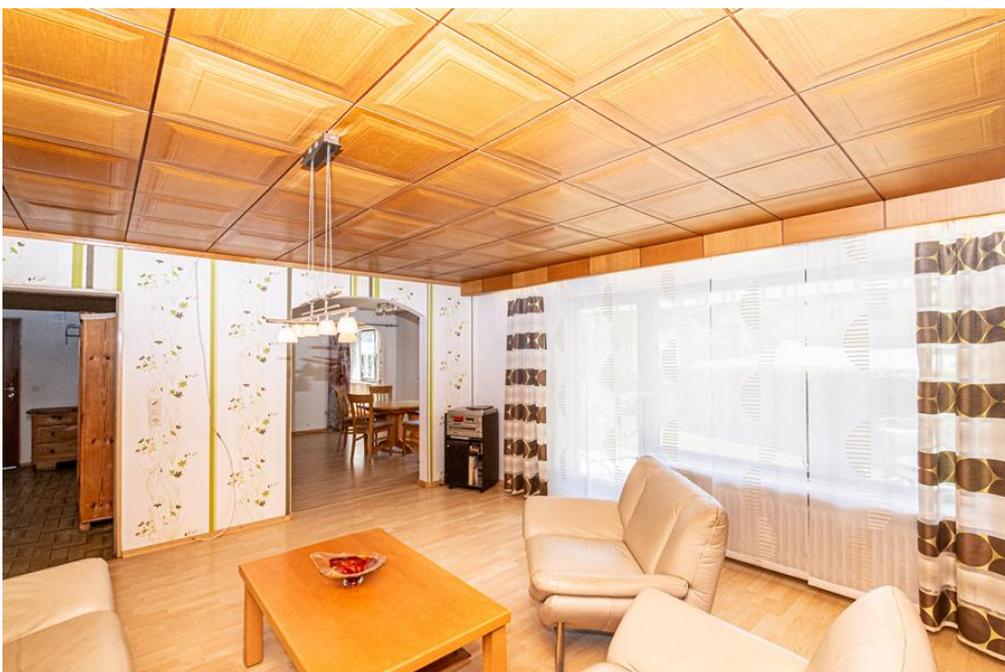
Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 205 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 733 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Familien oder Investoren. Das Haus wurde im Jahr 1972 errichtet und befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Es ist in zwei separate Wohnungen aufgeteilt, die sich ideal für die Nutzung als Zweifamilienhaus eignen. Im Erdgeschoss befindet sich ein gemütlicher Kaminofen, während im Obergeschoss ein Pelletofen für wohlige Wärme sorgt. Die Immobilie verfügt über einen Carport für zwei Autos sowie eine große Garage, die zusätzlichen Stauraum bietet. Ein besonderes Highlight ist das große Zimmer oberhalb der Garage, das über eine Außentreppe begehbar ist, und noch eine herrliche überdachte Terrasse besitzt. Hier genießt man gemütliche Stunden im Freien. Die Immobilie ist zudem komplett unterkellert, was zusätzlichen Platz für Lagerung oder als Hobbyraum bietet. Einige der Fenster wurden durch Kunststofffenster erneuert, was zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt. Die Immobilie wird von einer Öl-Zentralheizung beheizt, die für angenehme Temperaturen im gesamten Haus sorgt. Die Lage des Hauses ist zentral, was eine gute Erreichbarkeit von Geschäften, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht. Der großzügige Garten bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen oder für gemütliche Grillabende im Sommer. Insgesamt ist dieses Zweifamilienhaus eine attraktive Immobilie mit viel Potenzial für Familien, die großzügigen Wohnraum suchen, oder für Investoren, die eine renditestarke Anlage suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Ausstattung und Details

- OG Pelletofen
- EG Kaminofen
- komplett unterkellert
- Carport für zwei Autos
- zwei getrennte Wohnungen
- teilweise neue Kunststofffenster
- große Garage, mit oberhalb einem großen Zimmer über eine Außentreppe begehbar

Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in der Gemeinde Konzell, Ortsteil Gossersdorf. Die Gemeinde verfügt über verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, einen Spielplatz, Banken, einem Kindergarten, einer Grundschule und einem Sportzentrum, auch Ärzte und eine Apotheke sind im Ort ansässig. Entfernung zu: Cham ca. 20 KM Straubing ca. 30 KM Regensburg ca. 60 KM

Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 140.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24201065 - 94357 Konzell / Gossersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)