

Regen

# Gut vermietetes Zweifamilienhaus mit schöner Aussicht und großem Garten

Objektnummer: 24129003



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

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.100 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

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

Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24129003	Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Baujahr	1960	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	167.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.01.2028	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Die Immobilie



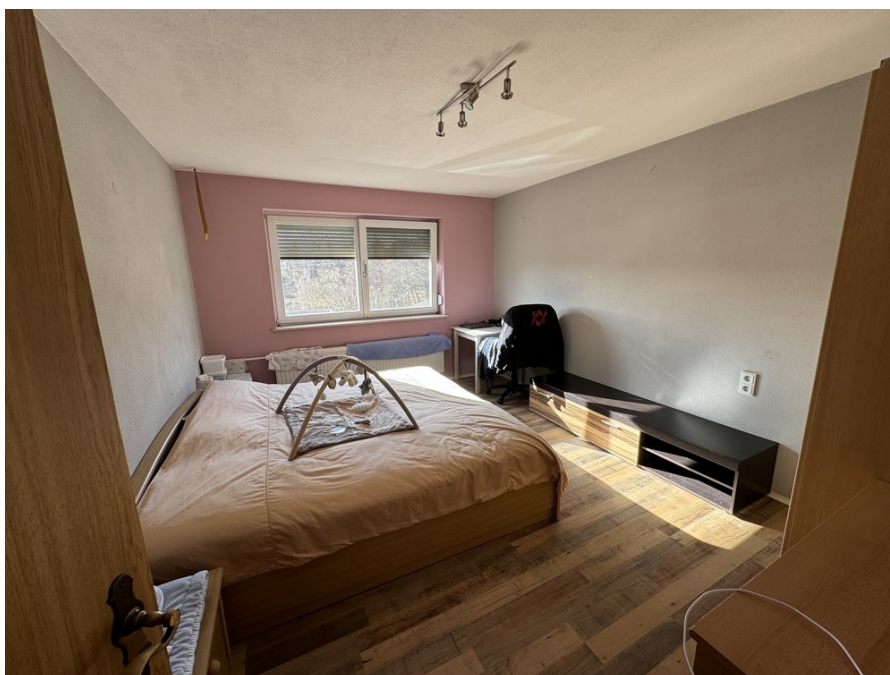
Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Ausstattung und Details

- 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

**Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen**

## Alles zum Standort

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

Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24129003 - 94209 Regen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)