

Bernhardswald

# Das Objekt ist vielseitig nutzbar!! Zwei Immobilien mit großem Grundstück und 4 Garagen zu verkaufen

Objektnummer: 23201023



KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 566 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 2.251 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

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

Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Auf einen Blick

Objektnummer	23201023	Kaufpreis	680.000 EUR
Wohnfläche	ca. 566 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Provisionsfrei
Zimmer	12	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	8	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1964		
Stellplatz	4 x Garage		

Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	118.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.05.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie





Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie



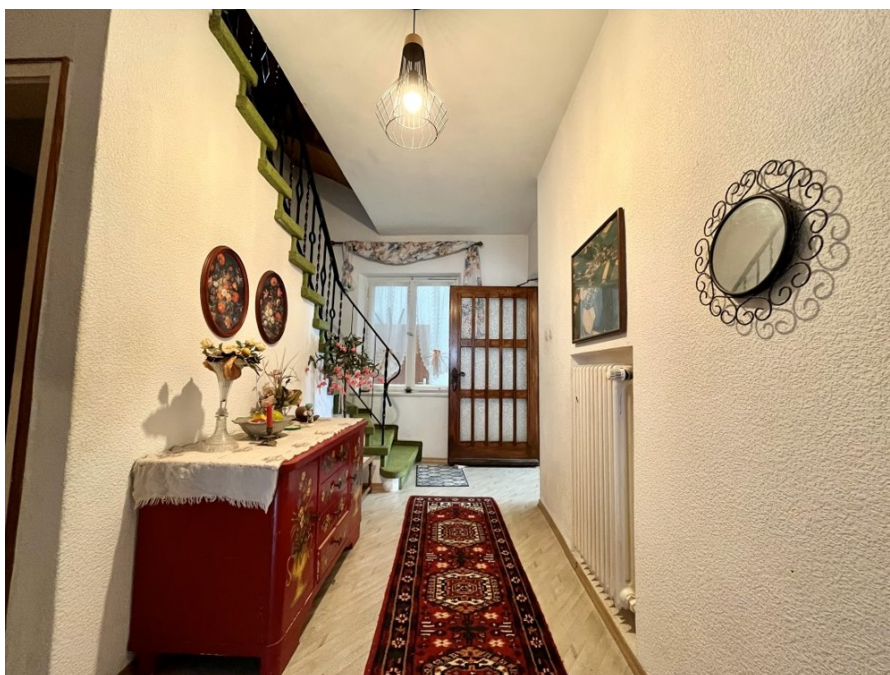
Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie





Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie



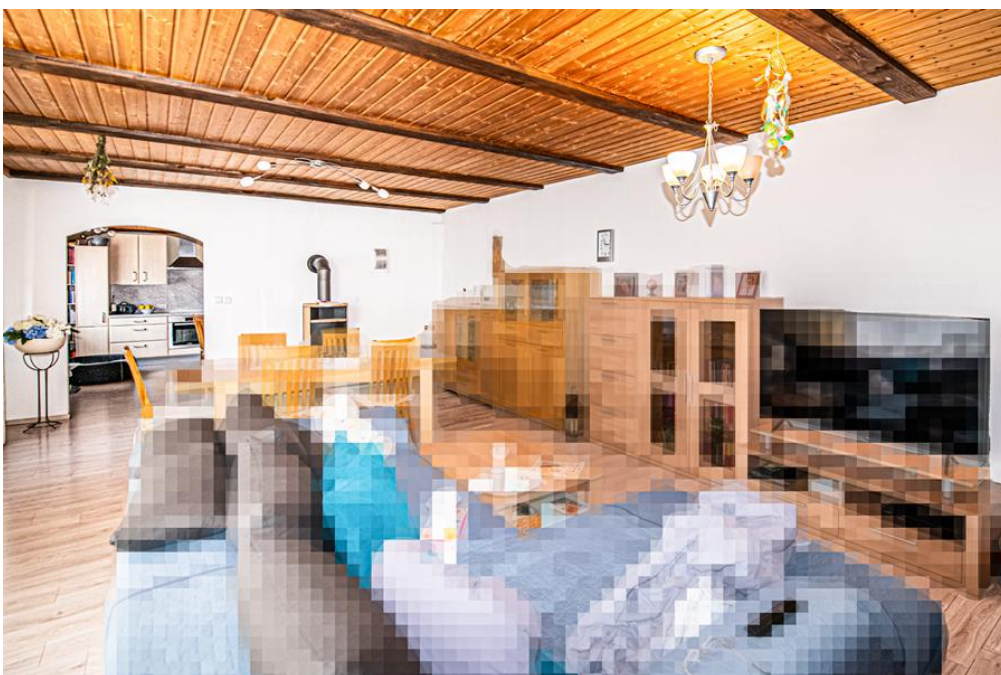
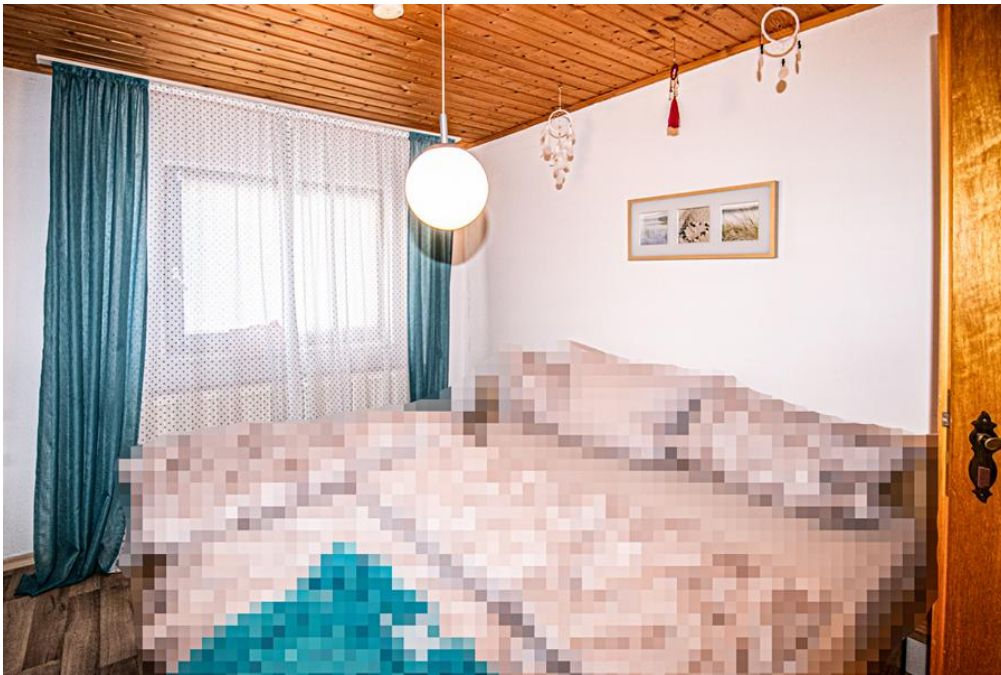
Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie



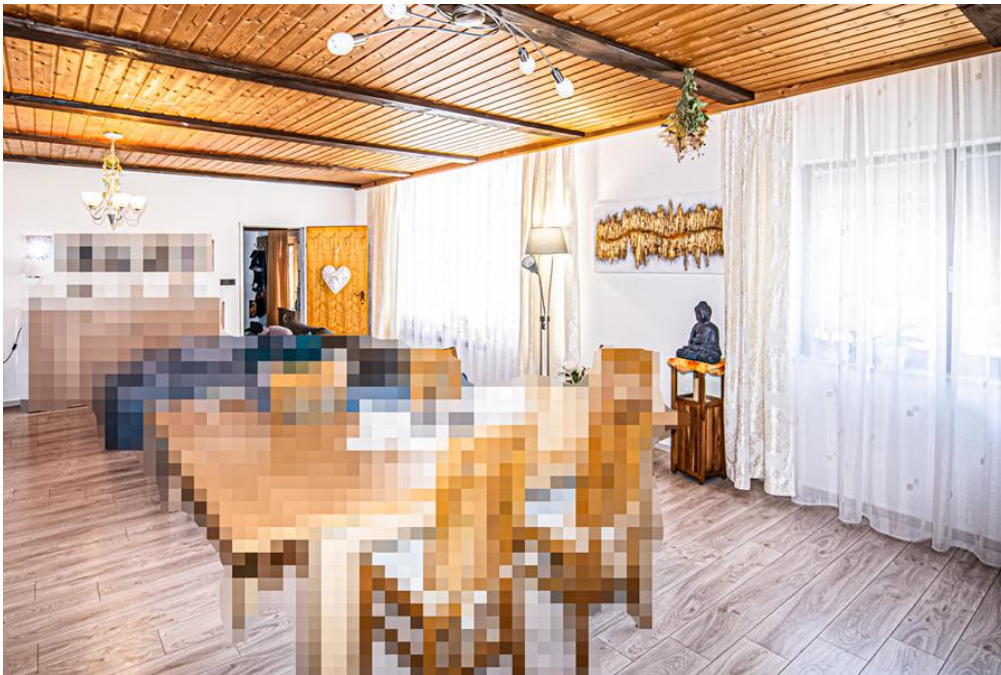
Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Die Immobilie



**Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein geräumiges Zwei- oder Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 566 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 2251 m<sup>2</sup>. Das Objekt besteht aus zwei separaten Gebäuden und verfügt über vier Garagen für Fahrzeuge. Zusätzlich gibt es ein Heizöllager mit einer Kapazität von 10.000 Litern. Das Haupthaus mit einer Wohnfläche von 389 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 1964 erbaut. Im Jahr 2005 wurde das Haus mit einer neuen Ölheizung ausgestattet, während 1990 ein stilvoller Kachelofen eingebaut wurde. Im Jahr 1996 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und bietet somit zusätzlichen Wohnraum. Das Nebengebäude verfügt über eine Wohnfläche von 177 m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 1971 erbaut. Im Jahr 2007 erhielt auch dieses Gebäude eine neue Ölheizung. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet der großzügige Obst- und Gemüsegarten, der ideale Bedingungen für Hobbygärtner und Selbstversorger hat. Hier kann man sich mit frischem Obst und Gemüse versorgen und die Natur genießen. Das Objekt eignet sich ideal für alle, die Arbeiten und Wohnen vereinen möchten. Die Fläche bietet genügend Platz für Büros, Ateliers als Werkstatt oder Praxisräume. Durch die separate Vermietung des Nebengebäudes könnte eine zweite Einnahmequelle generiert werden. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche sowie die Möglichkeit zur geschäftlichen Nutzung in einem Gebäude. Die Kombination aus Wohnen und Arbeiten bietet eine einzigartige Gelegenheit für eine individuelle Nutzung nach den persönlichen Bedürfnissen des Käufers. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Ausstattung und Details

2 Gebäude + 4 Garagen  
10000 Liter Heizöllager  
Haupthaus Wohnfläche 389 m<sup>2</sup>  
Baujahr 1964  
2005 Ölheizung erneuert  
1990 Kachelofen eingebaut  
1996 Ausbau des Dachgeschosses  
Energiedaten Haus 1:  
Verbrauchsausweis: 118,90  
Nebengebäude Wohnfläche 177m<sup>2</sup>  
Baujahr 1971  
2007 Ölheizung erneuert  
Energiedaten Haus 2:  
Verbrauchsausweis: 120,00

Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Alles zum Standort

Bernhardswald ist eine Gemeinde im Oberpfälzer Landkreis Regensburg und liegt nordöstlich von Regensburg. Von Regensburg kommend, erreicht man in wenigen Minuten das Gemeindegebiet von Bernhardswald. Die Ortschaft liegt in einer reizvollen Hügellandschaft des Vorwaldes. Das Freizeit- und Sportangebot ist breit gefächert. Die verschiedensten Aktivitäten, wie Radfahren, Nordic-Walking und ausgewiesene Wanderpfade gehören ebenso zum Angebot wie gespurte Langlaufloipen im Winter. In nächster Nähe erreichen Sie folgende Geschäfte: Edeka 5 km Netto 5 km Friseur 5,2 km Apotheke 5,5 km Entfernungen zu Nachbarorten oder Städten: - Lappersdorf: ca. 18 km - Regensburg Stadtmitte: ca. 22 km - Regenstauf: ca. 16 km



Objektnummer: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 118.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## 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)