

Bernhardswald

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

Property ID: 23201023



PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 597,86 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 2.251 m<sup>2</sup>

Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## At a glance

Property ID	23201023	Purchase Price	650.000 EUR
Living Space	ca. 597,86 m <sup>2</sup>	Commission	Provisionsfrei
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	12	Usable Space	ca. 217 m <sup>2</sup>
Bedrooms	8	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	4		
Year of construction	1964		
Type of parking	4 x Garage		

Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	118.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.05.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property



Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property



Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property



Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property





Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property



Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property



Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property



Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property



Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property



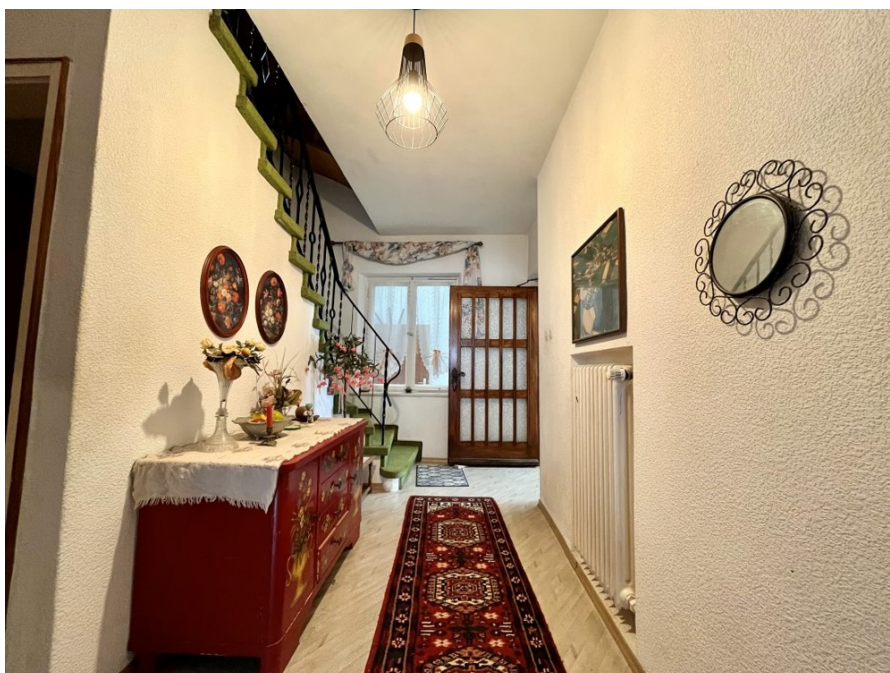
Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property



Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property



Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property





Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property



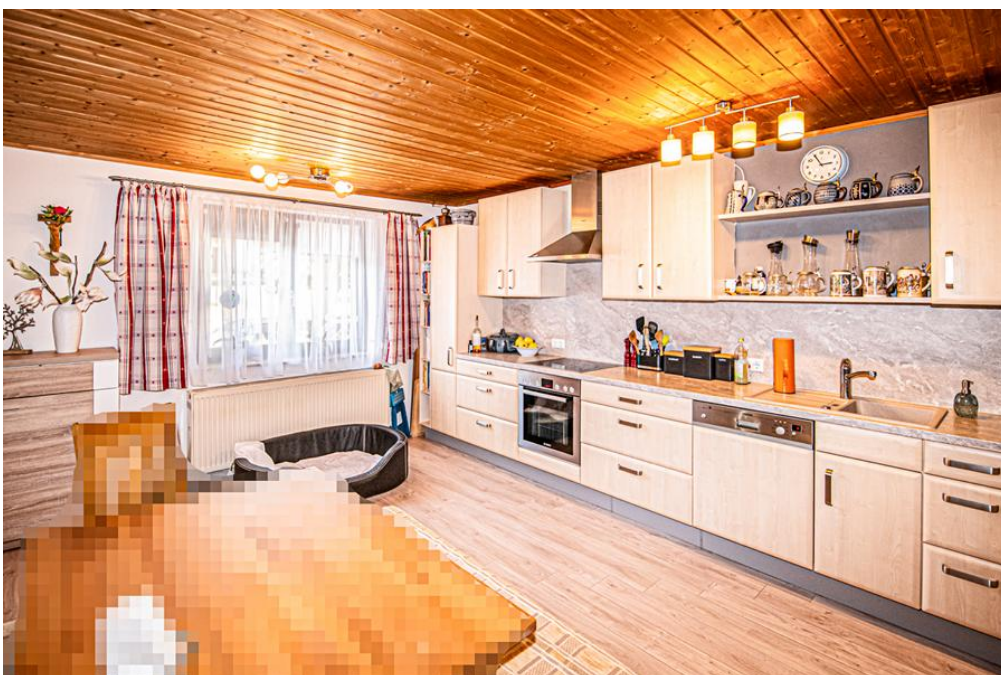
Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property



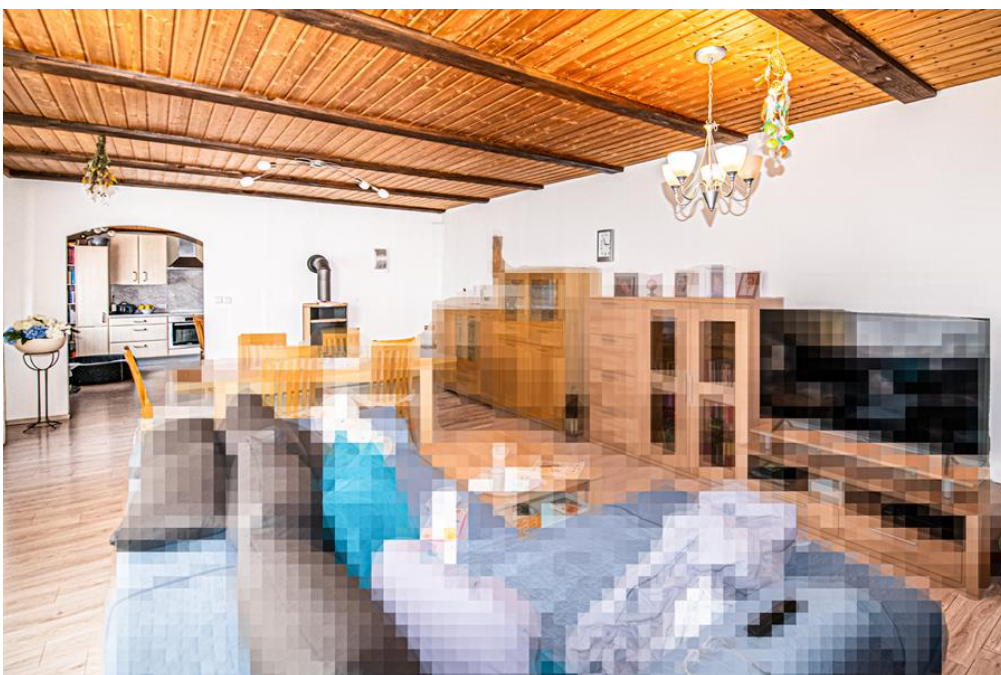
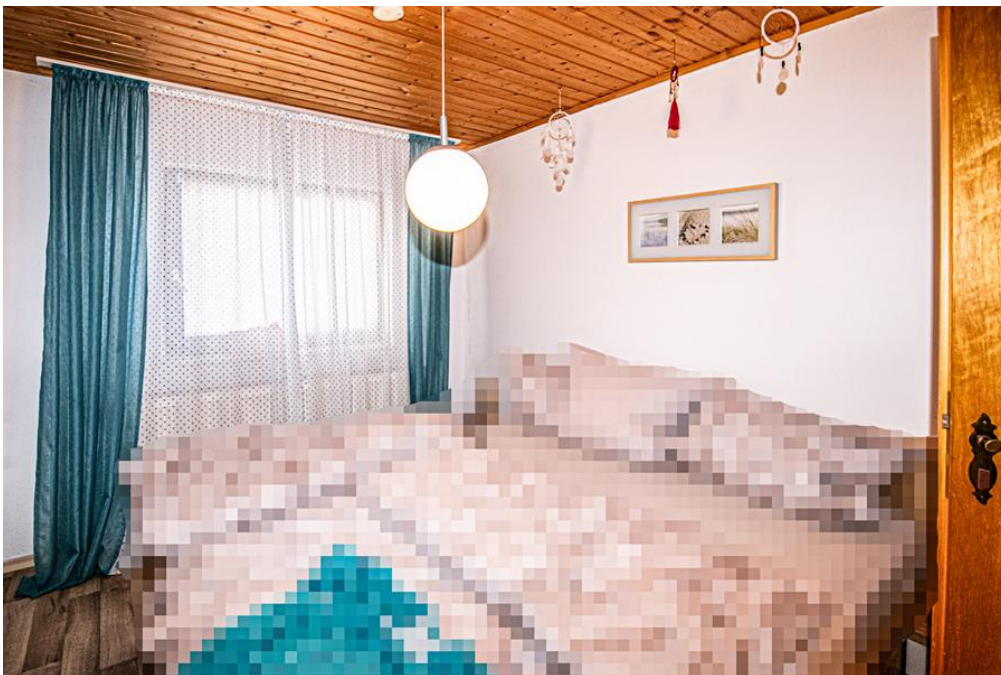
Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property



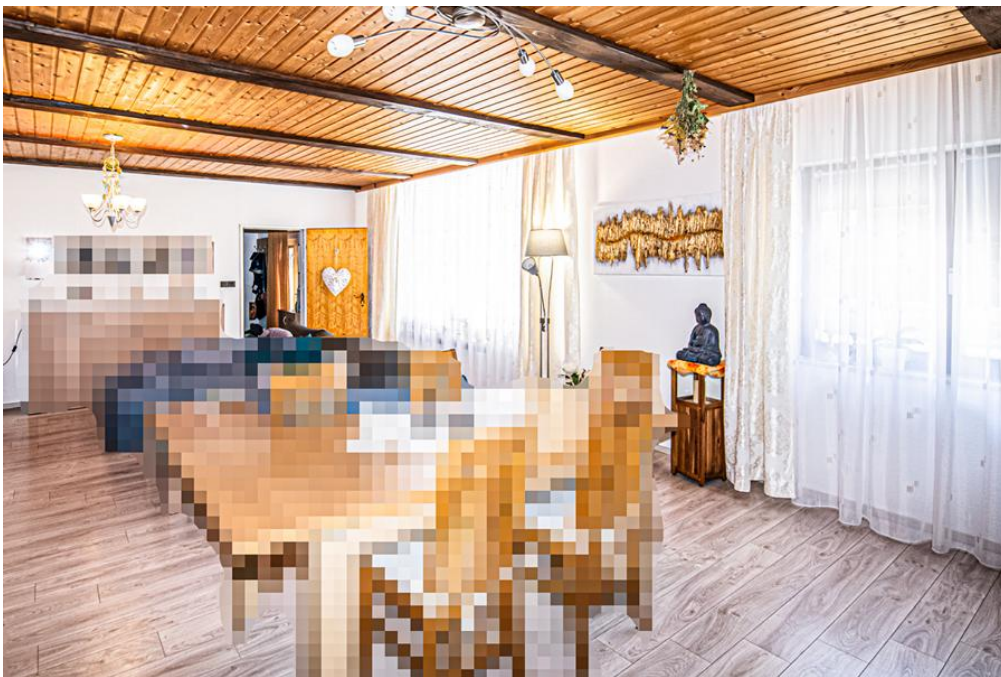
Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property



Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## The property



Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## A first impression

Zum Verkauf steht ein geräumiges Zwei- oder Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 597 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 449 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 ca. 148 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!

Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Details of amenities

2 Gebäude + 4 Garagen  
10000 Liter Heizöllager  
Haupthaus Wohnfläche 449,26 m<sup>2</sup>  
Baujahr 1964  
2005 Ölheizung erneuert  
1990 Kachelofen eingebaut  
1996 Ausbau des Dachgeschosses  
Energiedaten Haus 1:  
Verbrauchsausweis: 118,90  
Nebengebäude Wohnfläche 148,60m<sup>2</sup>  
Baujahr 1971  
2007 Ölheizung erneuert  
Energiedaten Haus 2:  
Verbrauchsausweis: 120,00

**Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald**

## All about the location

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



Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Other information

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.

Property ID: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)