

Regen

# Gut vermietetes Zweifamilienhaus mit schöner Aussicht und großem Garten

Property ID: 24129003



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

PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.100 m<sup>2</sup>

Property ID: 24129003 - 94209 Regen

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

Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## At a glance

Property ID	24129003	Purchase Price	369.000 EUR
Living Space	ca. 200 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	7	Construction method	Solid
Year of construction	1960	Equipment	Terrace, Fireplace, Balcony
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	167.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.01.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## The property





Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## The property



Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## The property





Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## The property





Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## The property





Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## The property





Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## The property





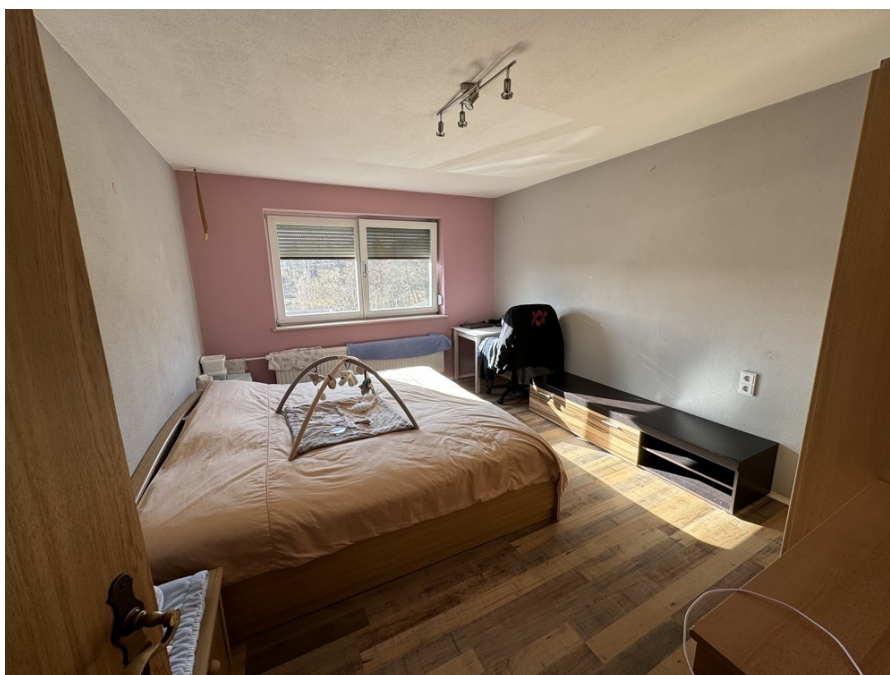
Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## The property



Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## The property





Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## The property





Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## The property



Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## The property



Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## A first impression

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.



Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## All about the location

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

Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## Other information

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.



Property ID: 24129003 - 94209 Regen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)