

Pösing / Langwald – Langwald

# Teilmodernisiertes Haus im Dornröschenschlaf

*Número de propiedad: 24201070*



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

PRECIO DE COMPRA: 239.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 122,76 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.353 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## De un vistazo

Número de propiedad	24201070	Precio de compra	239.000 EUR
Superficie habitable	ca. 122,76 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Estado de la propiedad	para reformar
Habitaciones	6	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	4	Espacio utilizable	ca. 63 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	Terraza, Chimenea
Año de construcción	1963		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	176.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.10.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## La propiedad





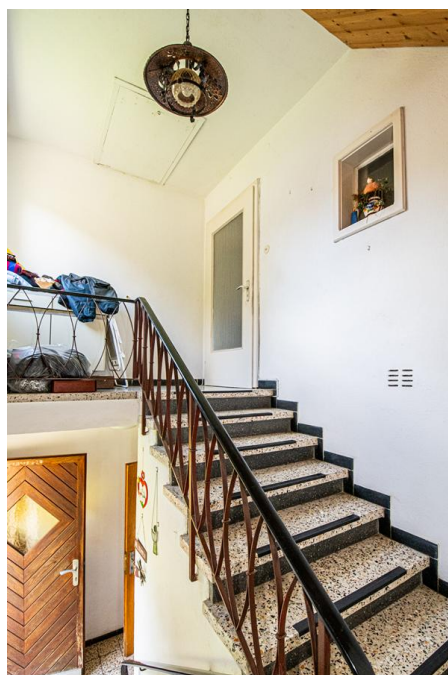
Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## La propiedad



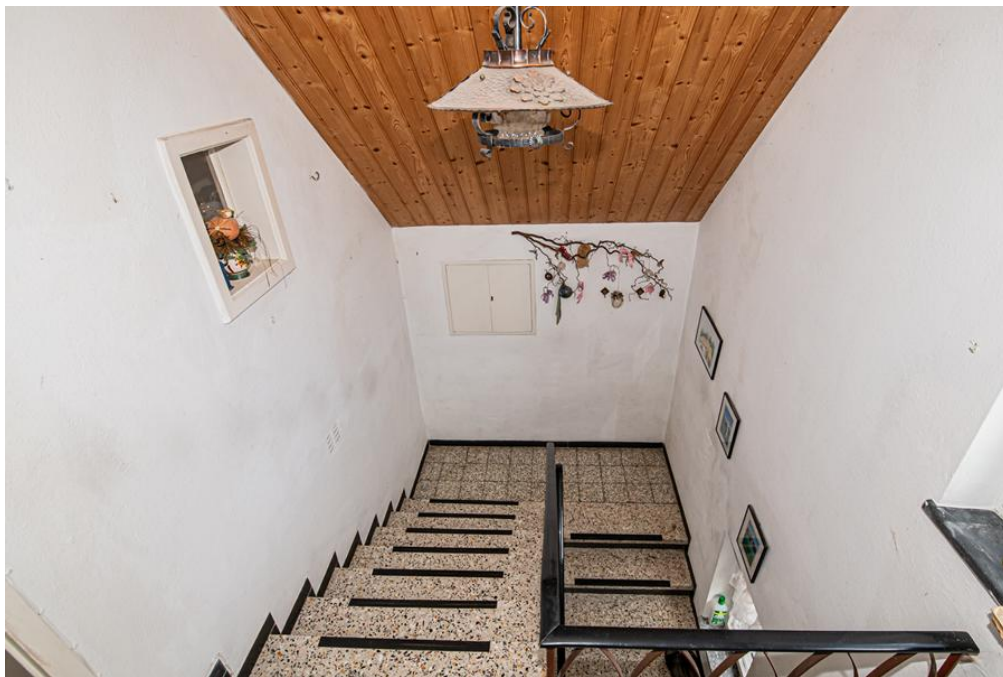
Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## La propiedad



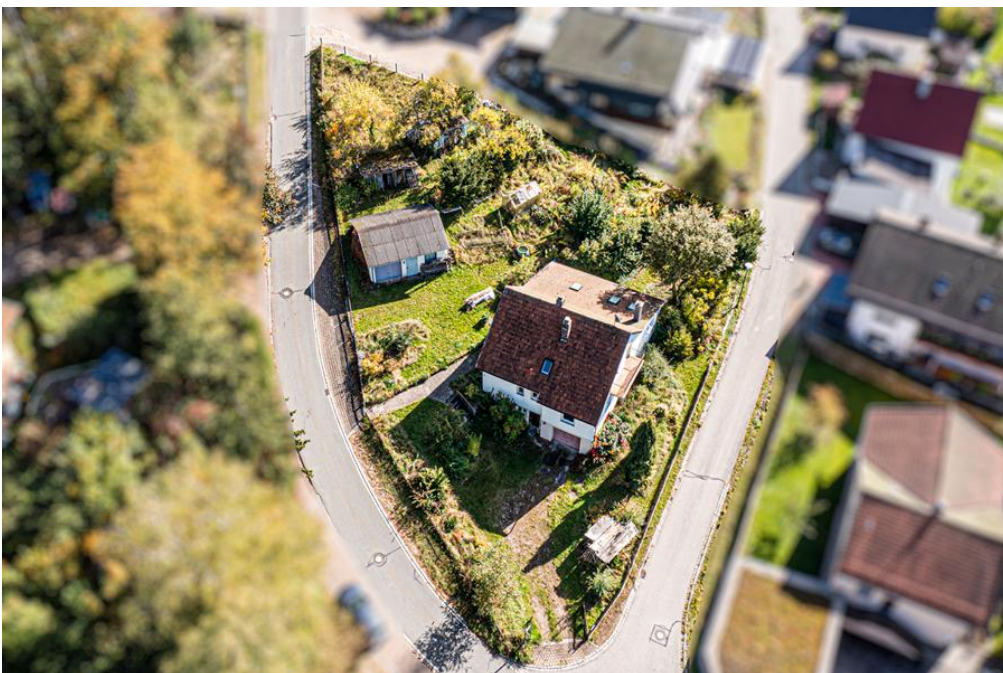
Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## La propiedad





Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1963 gewährt auf einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 1.353 m<sup>2</sup> viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie bietet neben einer Küche, einem Duschbad und einem WC insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Das Herzstück des Wohnbereichs bildet das Wohnzimmer, in dem ein Kaminofen für ein gemütliches Ambiente sorgt. Direkt an das Wohnzimmer schließt sich der geräumige Wintergarten aus dem Jahr 2005 an. Das Duschbad mit WC im EG wurde vor einigen Jahren saniert; im DG ist ein weiteres WC installiert. Im Keller befindet sich die Heizungsanlage mit den Öltanks sowie 4 weitere Vorratsräume teilweise mit direktem Zugang zum Garten und eine Garage. Das großzügige Grundstück in Hanglage bietet ebenfalls viel Raum für kreative Nutzungsmöglichkeiten, sei es für gärtnerische Tätigkeiten oder Spielbereiche für Kinder. Technisch ist die Immobilie auf einem soliden Stand mit einer im Jahr 2005 installierten Ölzentralheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Nachdem im gleichen Jahr auch neue Kunststofffenster eingebaut wurden, präsentiert sich das Haus in Bezug auf Energieeffizienz bereits teilweise optimiert. Ein vorhandener Glasfaseranschluss sichert moderne Kommunikationsanforderungen und schnelles Internet. Die Ausstattung ist als einfach einzustufen, bietet jedoch eine solide Basis für individuelle Modernisierungsarbeiten. Zusammenfassend bietet dieses Haus eine interessante Grundlage für handwerklich begabte Käufer oder Familien, die den Charme und die Möglichkeiten einer Immobilie aus den 60er Jahren zu schätzen wissen. Die großzügige Grundstücksfläche und der Wintergarten bieten zusätzlichen Raum für persönliche Wohnideen. Eine Besichtigung bietet Ihnen die Gelegenheit, das Potenzial dieser Immobilie persönlich zu entdecken und die Möglichkeiten für Ihre zukünftigen Wohnträume zu erfassen. Nehmen Sie Kontakt auf, um einen Termin zu vereinbaren und diese interessante Immobilie näher kennenzulernen.

Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## Detalles de los servicios

- neue Kunststofffenster 2005
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Sanierung Bad im EG vor einigen Jahren
- Anbau Wintergarten mit Unterkellerung 2005
- Ölzentralheizung und Kunststofföltanks 2005
- Glasfaseranschluss

Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Pösing (360 m NN) ist ein Ort mit über 1100jähriger Geschichte und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Stamsried. Wohnen und arbeiten, Natur und Siedlungsgeschichte suchen hier eine verträgliche Symbiose. Günstig gelegen an der Bahnlinie Schwandorf - Furth im Wald und nur 1 km abseits der Bundesstraße 85 (B85) sind alle umliegenden Freizeit- und Touristenziele schnell zu erreichen. Desweiteren besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung an die B16 und B22. Der Ortsteil Langwald - eingebettet in Laub- und Kiefernwald - bietet gute Luft, herrliches Wohnen und unmittelbare erlebnishafte Begegnung mit Wald und Natur u.a. durch die direkte Lage am Naturschutzgebiet Regentalaue. Vorhandene Infrastruktur: - Kindertagesstätte St. Marien in Pösing - Theresia Gerhardinger Kindertagesstätte in Stamsried - Wolfgang-Spießl-Grundschule in Stamsried - weiterführende Schulen in Roding und Cham - allgemeinärztliche und zahnärztliche Versorgung in Stamsried - nahkauf BOX in Pösing (Walk-In Store für die Dinge des tägl. Bedarfs, rund um die Uhr geöffnet) - Einkaufsmöglichkeiten in Stamsried Entfernungen: Roding - ca. 8 km Cham - ca. 15 km Regensburg - ca. 53 km

Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 176.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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.

Número de propiedad: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)