

Regen

# Großes Wohnhaus in Waldrandlage mit schöner Aussicht

Número de propiedad: 24129006



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

PRECIO DE COMPRA: 420.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.528 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24129006 - 94209 Regen

- 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: 24129006 - 94209 Regen

## De un vistazo

Número de propiedad	24129006
Superficie habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	7
Baños	2
Año de construcción	1977

Precio de compra	420.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 24129006 - 94209 Regen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	169.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	24.05.2022	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite		



Número de propiedad: 24129006 - 94209 Regen

## La propiedad





Número de propiedad: 24129006 - 94209 Regen

## La propiedad





Número de propiedad: 24129006 - 94209 Regen

## La propiedad



Número de propiedad: 24129006 - 94209 Regen

## La propiedad





Número de propiedad: 24129006 - 94209 Regen

## Una primera impresión

Diese charmante Immobilie aus dem Jahr 1977 bietet eine Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> auf einem ca. 2528 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einer idyllischen Lage am Waldrand. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, 1 Balkon, 4 Außenparkplätze und 2 Carports. Die Ausstattungsqualität ist in einem guten und soliden Maß, was durch die 2016 erneuerten dreifachverglasten Kunststofffenster und die ca. 6,2 kWp PV-Anlage unterstrichen wird. Das Haus besticht durch einen großzügigen Grundriss und eine herrliche Aussicht. Im Wohnbereich befindet sich ein gemütlicher Kaminofen, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die Küche ist offen gestaltet und bietet einen schönen Blick auf den Waldrand. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf einen den Balkon, von dem aus man eine schöne Aussicht auf die Umgebung und über Regen genießen kann. Die Immobilie verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, das durch seine moderne Ausstattung überzeugt. Die Schlafzimmer sind geräumig und lichtdurchflutet, was für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Durch die Zentralheizung ist für wohlige Wärme in allen Räumen gesorgt. Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit, durch den 2. Eingang 3 Zimmer als Büro oder als Einliegerwohnung zu nutzen. Aktuell wird hier eine Praxis für Hundephysiotherapie betrieben. Das große Grundstück bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien und lädt zum Verweilen ein. Durch den ehemaligen kleinen Pferdestall und den Hühnerstall bietet sich das Grundstück für eine Tierhaltung gut an. Die idyllische Lage am Waldrand sorgt für guten Erholungswert. Kurzum, dieses Einfamilienhaus vereint Wohnkomfort, modernes Design und eine attraktive Lage. Ein perfektes Zuhause für Menschen, welche die Natur lieben, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Anwesen begeistern. Die Eigentümer bitten darum, auf Grund der freilaufenden Hunde das Grundstück ausschließlich mit einer Voranmeldung über uns zu betreten.

Número de propiedad: 24129006 - 94209 Regen

## Detalles de los servicios

- neue dreifachverglaste Kunststofffenster ca. 2016
- ca. 6,2 kWp PV-Anlage seit 2016
- großes Grundstück mit schöner Aussicht
- Kaminofen
- 3 Gäste WC's
- Balkon und Terrasse
- Bad mit Badewanne und Dusche
- idyllische Lage am Waldrand



Número de propiedad: 24129006 - 94209 Regen

## Todo sobre la ubicación

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. Fahrzeit mit dem Auto: Regen - Deggendorf ca. 30 Minuten Regen - Viechtach ca. 25 Minuten Regen - Bodenmais ca. 15 Minuten Regen - Zwiesel ca. 15 Minuten

Número de propiedad: 24129006 - 94209 Regen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2022. Endenergiebedarf beträgt 169.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.



Número de propiedad: 24129006 - 94209 Regen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)