

Bogen

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 24201048

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

PRIX D'ACHAT: 389.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 238 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 590 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 24201048               | Prix d'achat                 | 389.900 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 238 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 9                      | État de la propriété         | Bon état  |
| Chambres à coucher     | 6                      | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 2                      | Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine  |
| Année de construction  | 1963                   |                              |   |
| Place de stationnement | 1 x Garage             |                              |   |

CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 141.10 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 17.05.2034           | Classement énergétique                                | E                                     |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2001                                  |

CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## La propriété



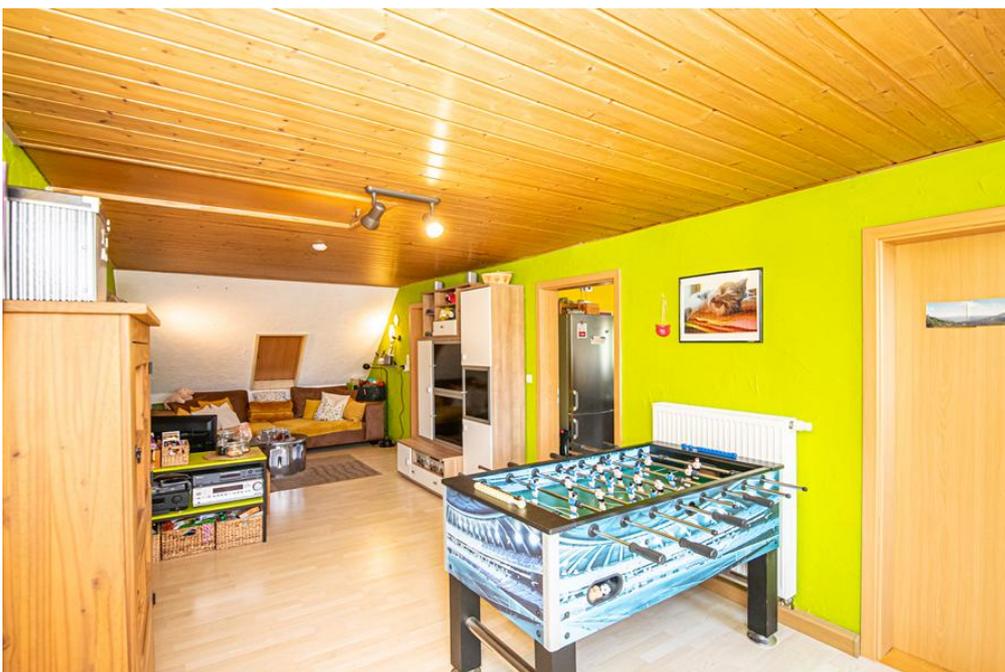
CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen**

## Une première impression

Das gemütliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet auf einer Wohnfläche von insgesamt 238 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 590 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine, oder zwei Familien. Es wurde im Jahr 1963 erbaut und im Jahr 1983 um einen Anbau erweitert, der zusätzlichen Raum und Funktionalität schafft. Das Haus bietet insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung mit ca. 88 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss, die zusätzlichen Wohnraum schafft. Die großzügige Diele, sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss, sorgt für einen einladenden Empfang und verleiht dem Haus eine offene Atmosphäre. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten und trägt zum insgesamt gemütlichen Ambiente des Hauses bei. Die Ausstattung der Immobilie umfasst einen Schuppen, eine Einzelgarage und eine Photovoltaikanlage, die für eine nachhaltige Energieversorgung sorgt. Der Garten ist liebevoll gestaltet und verfügt über eine überdachte Sitzcke, die zu gemütlichen Grillabenden mit Familie und Freunden einlädt. Hier kann man die warmen Sommerabende genießen. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und fußläufig erreichbar. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Insgesamt bietet diese Immobilie ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis und ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen Zuhause in einer angenehmen Umgebung sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## Détails des commodités

- Schuppen
- Einzelgarage
- Photovoltaikanlage 2,24 kwp
- Garten mit überdachter Sitzecke
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss

**CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen**

## Tout sur l'emplacement

Bogen liegt in der Region Donau-Wald an der Donau, am Bogenbach und am Fuß des Bayerischen Walds. Zum Bundesland Bayern gehörender Regierungsbezirk Niederbayern, im Landkreis Straubing-Bogen, befindet sich die Stadt Bogen. Durch die B 20 ist eine schnelle Anbindung an die Autobahn Richtung Regensburg oder Passau gewährleistet, ebenso lässt sich die Autobahn Richtung München über die Anschlussstelle Landau a. d. Isar zügig erreichen. In der Nähe und zu Fuß zu erreichen: - Restaurants - Schulen - Kindergärten - Lebensmittelgeschäfte - Ärzte

**CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 141.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 24201048 - 94327 Bogen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)