

Pösing / Langwald – Langwald

# Teilmodernisiertes Haus im Dornröschenschlaf

????????? ??????????: 24201070



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

???? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 122,76 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 1.353 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24201070 - 93483 Pöding / Langwald – Langwald

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24201070 - 93483 Pöding / Langwald – Langwald

?? ??? ??????

???????? ??????????	24201070	????? ???????	239.000 EUR
????????????	ca. 122,76 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	????????
????????????	1	????????????????	
????? ??????????????	1963	????????????????????????	ca. 63 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ???????	???????	????????, ??????

???????? ??????????: 24201070 - 93483 Pöding / Langwald – Langwald

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	176.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.10.2034	???????????? ?????????????? ????????????	F
????? ????????????	?????	???????????? ????????????	

???????? ?????: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

?? ????????



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



???????? ?????: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

?? ????????



???????? ?????: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

?? ????????



???????? ??????????: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

?? ????????





???????? ?????: 24201070 - 93483 Pöding / Langwald – Langwald

?? ????????



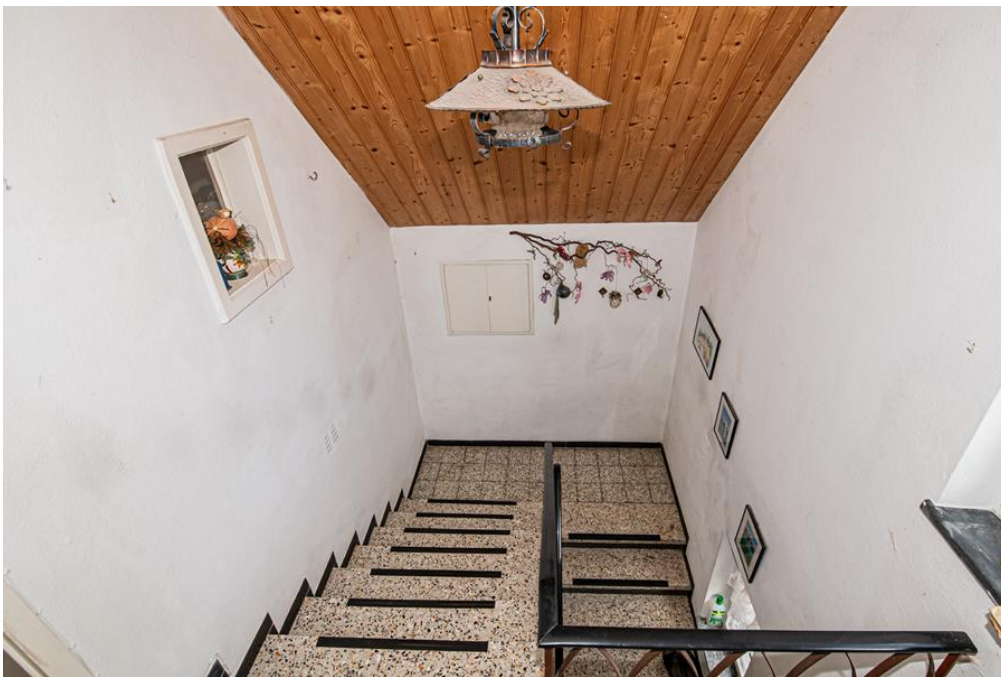
???????? ??????????: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

?? ?????????



???????? ??????????: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

?? ?????????



???????? ??????????: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

?? ?????????



???????? ?????: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

?? ????????



???????? ?????: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

?? ????????



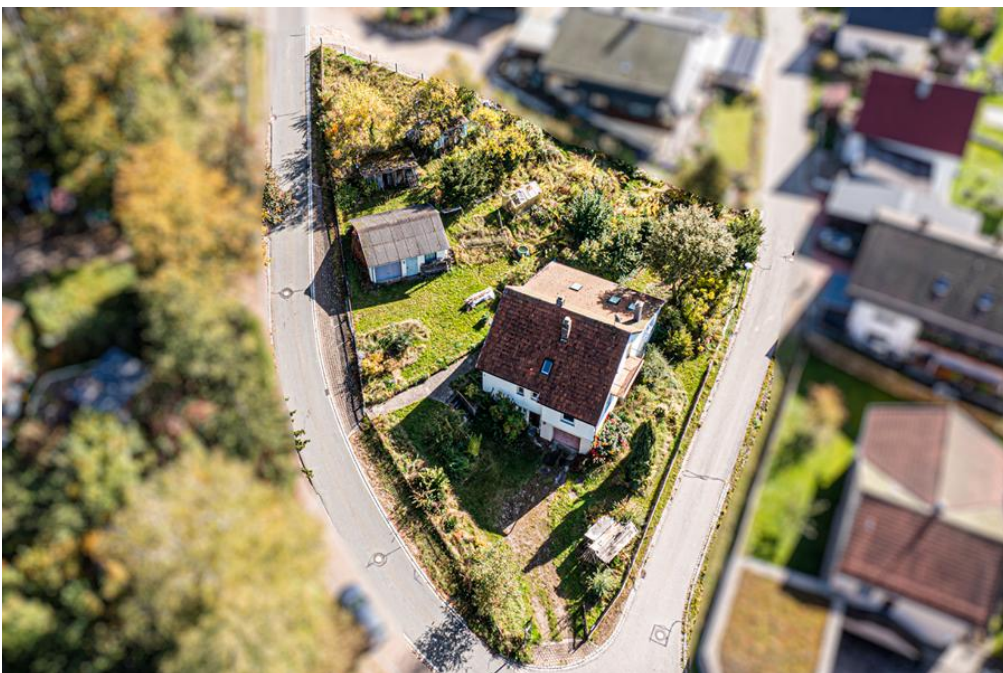
???????? ??????????: 24201070 - 93483 Pöding / Langwald – Langwald

?? ?????????



???????? ?????: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

?? ????????





????????? ??????????: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

?? ?????????



???????? ?????: 24201070 - 93483 Pöding / Langwald – Langwald

??? ?????? ??????????

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 Kunststoffenster 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.

???????? ??????????: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

????????????????? ??? ??????????

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

??????? ???????: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

??? ??? ??? ???????????

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

???????? ??????????: 24201070 - 93483 Pösing / Langwald – Langwald

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24201070 - 93483 Pöding / Langwald – Langwald

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)