

Regen

Großes Wohnhaus in Waldrandlage mit schöner Aussicht

????????? ??????????: 24129006

www.von-poll.de???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 210 m² • ??????????: 7 • ??????? ????: 2.528 m²

???????? ??????????: 24129006 - 94209 Regen

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

???????? ??????????: 24129006 - 94209 Regen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24129006	????? ????????	420.000 EUR
?????????????	ca. 210 m ²	??????	?????????????
?????? ????????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	7	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	2	????????????????	2021
????? ??????????????	1977	?????????	?????????
		????????????????	????????, ???????????

???????? ??????????: 24129006 - 94209 Regen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	169.90 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.05.2022	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972

???????? ?????????: 24129006 - 94209 Regen

?? ?????????



???????? ????????: 24129006 - 94209 Regen

?? ????????



???????? ?????????: 24129006 - 94209 Regen

?? ?????????



???????? ????????: 24129006 - 94209 Regen

?? ????????



??????? ???????: 24129006 - 94209 Regen

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

Reserviert!! Diese charmante Immobilie aus dem Jahr 1977 bietet eine Wohnfläche von ca. 210 m² auf einem ca. 2528 m² 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.

??????? ???????: 24129006 - 94209 Regen

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

- 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

??????? ???????: 24129006 - 94209 Regen

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

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

??????? ???????: 24129006 - 94209 Regen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2022. Endenergiebedarf beträgt 169.90 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24129006 - 94209 Regen

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

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

Stefan Fischer

Pfleggasse 22 Deggendorf
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com