

Bogen

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

VP azonosító: 24201048



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

VÉTELÁR: 389.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 238 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 590 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Áttekintés

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| VP azonosító             | 24201048               |
| Hasznos lakótér          | ca. 238 m <sup>2</sup> |
| Tető formája             | Nyeregtető             |
| Szobák                   | 9                      |
| Hálósobák                | 6                      |
| FÜRDŐSZOBÁK              | 2                      |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1963                   |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 1 x Garázs             |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Vételár                 | 389.900 EUR   |
| Ház                     | Családi ház   |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA | Karbantartott   |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd   |
| Felszereltség           | Terasz, Beépített<br>konyha   |

VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Áttekintés: Energia adatok

|  |                |   |                             |
|--|----------------|---|-----------------------------|
| Fűtési rendszer                              | Központi fűtés | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány         |
| Energiaforrás                                | Gáz            | Végső energiafogyasztás                                 | 141.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 17.05.2034     | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E                           |
| Energiaforrás                                | Gáz            | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 2001                        |

VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Az ingatlan





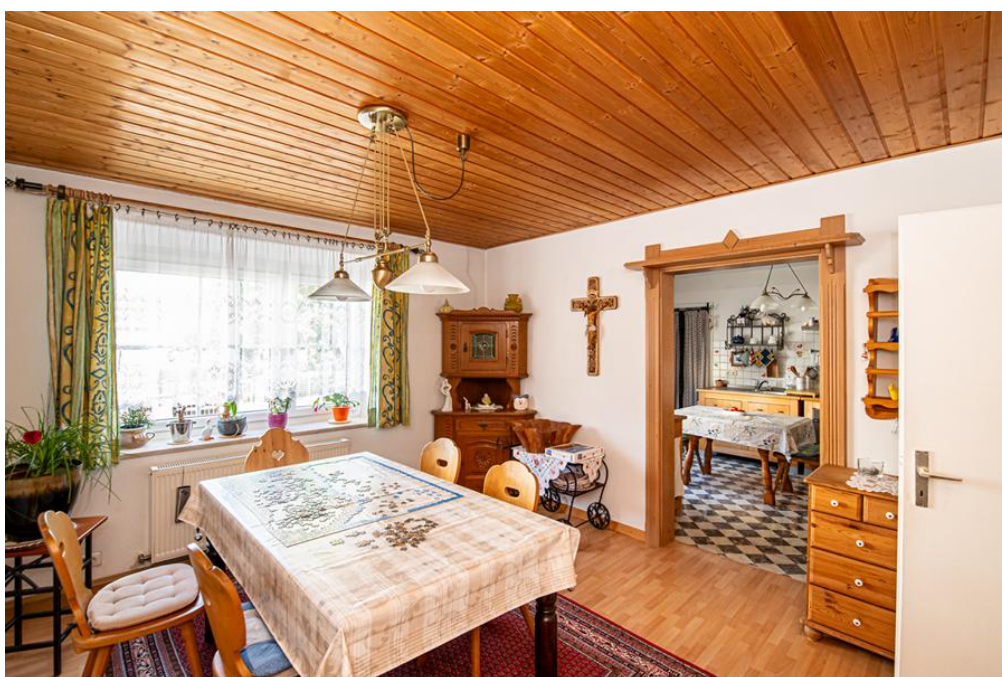
VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Az ingatlan



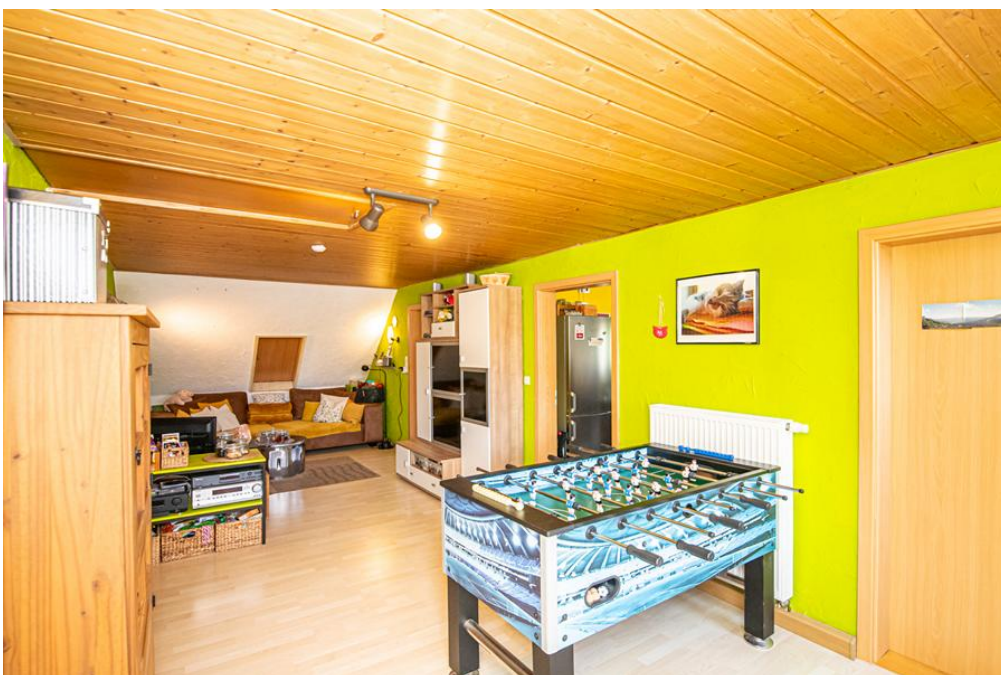
VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen**

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen**

## Minden a helyszínr?!

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

VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24201048 - 94327 Bogen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)