

Brennberg

# Großzügige Immobilie mit herrlichem Ambiente und Gästehaus in ruhige Lage

VP azonosító: 24201054



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

VÉTELÁR: 1.390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 423 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.270 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennborg

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

VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbreg

## Áttekintés

VP azonosító	24201054
Hasznos lakótér	ca. 423 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
Hálószobák	5
FÜRDŐSZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	2004
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	1.390.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbere

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Pellet	Végső energiafogyasztás	56.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.08.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Vegyes tüzelés? (pellet)		

VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



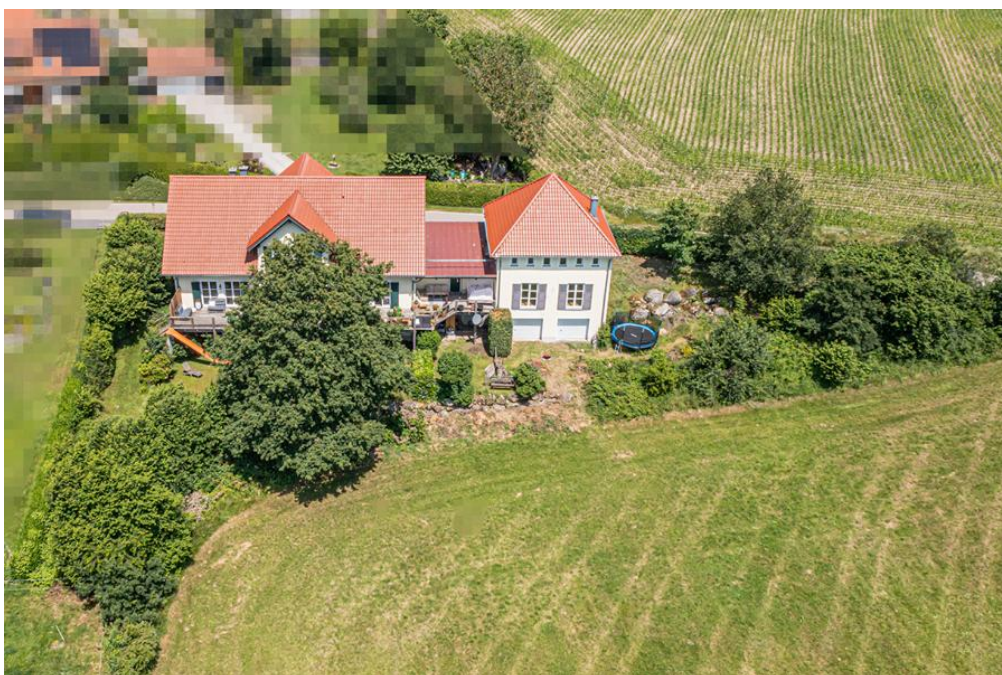
VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

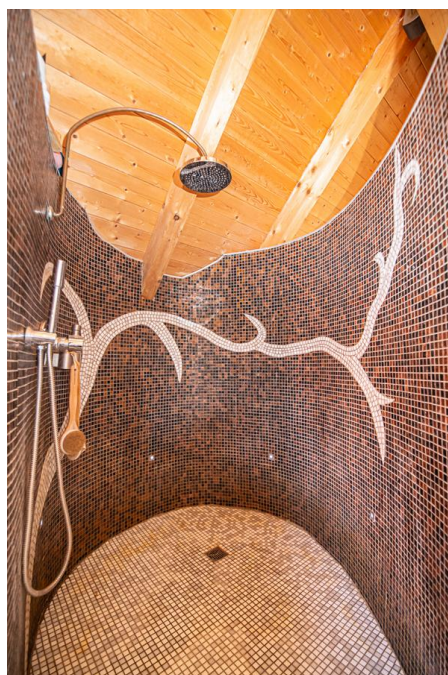
## Az ingatlan





VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



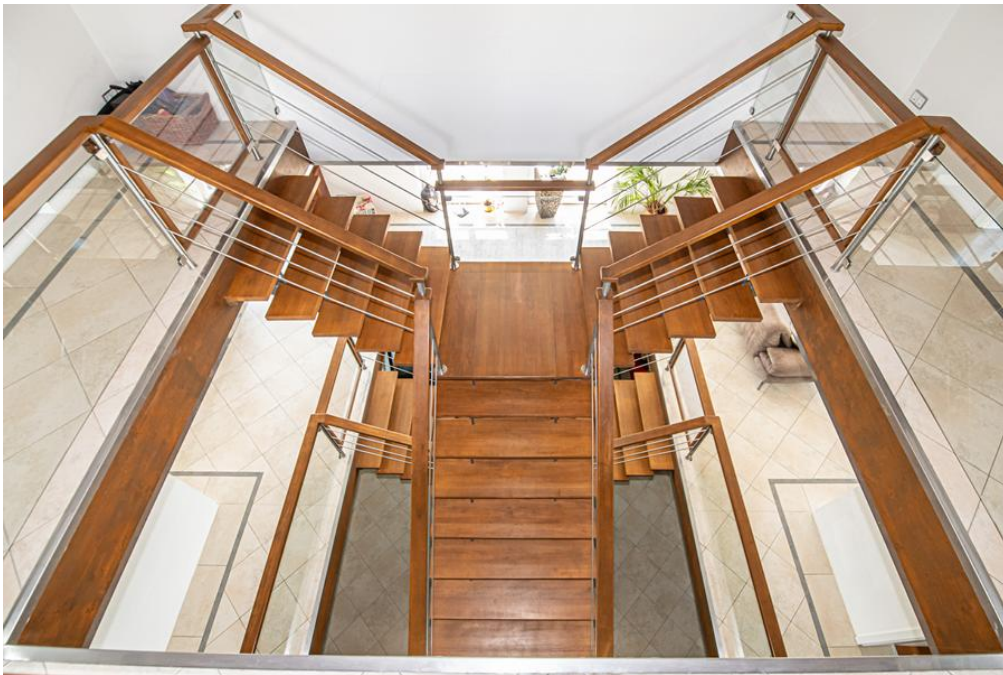
VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



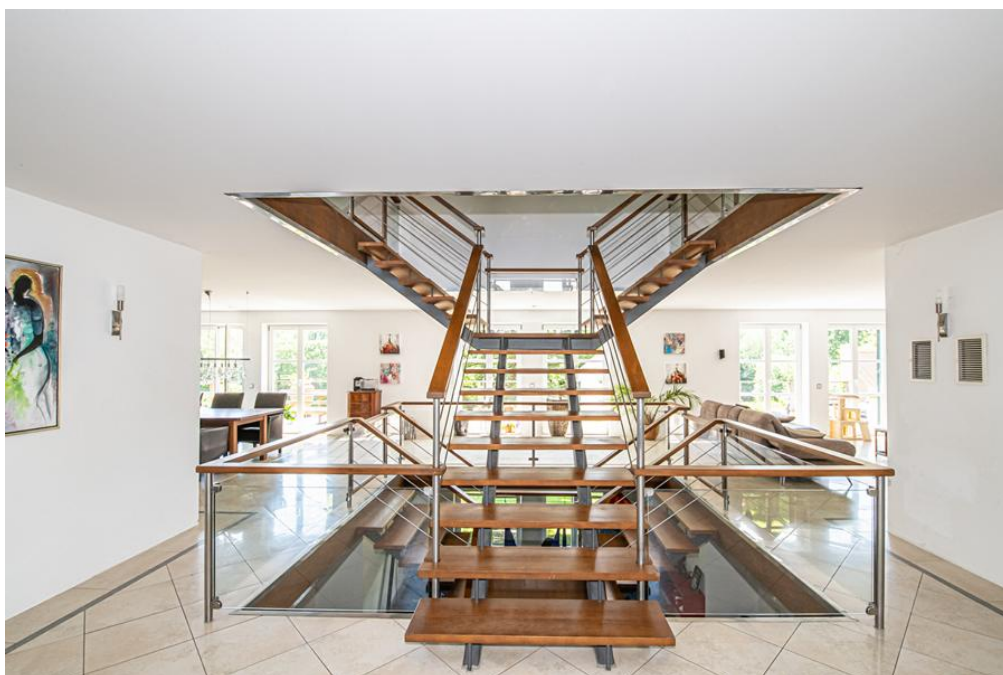
VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbreg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



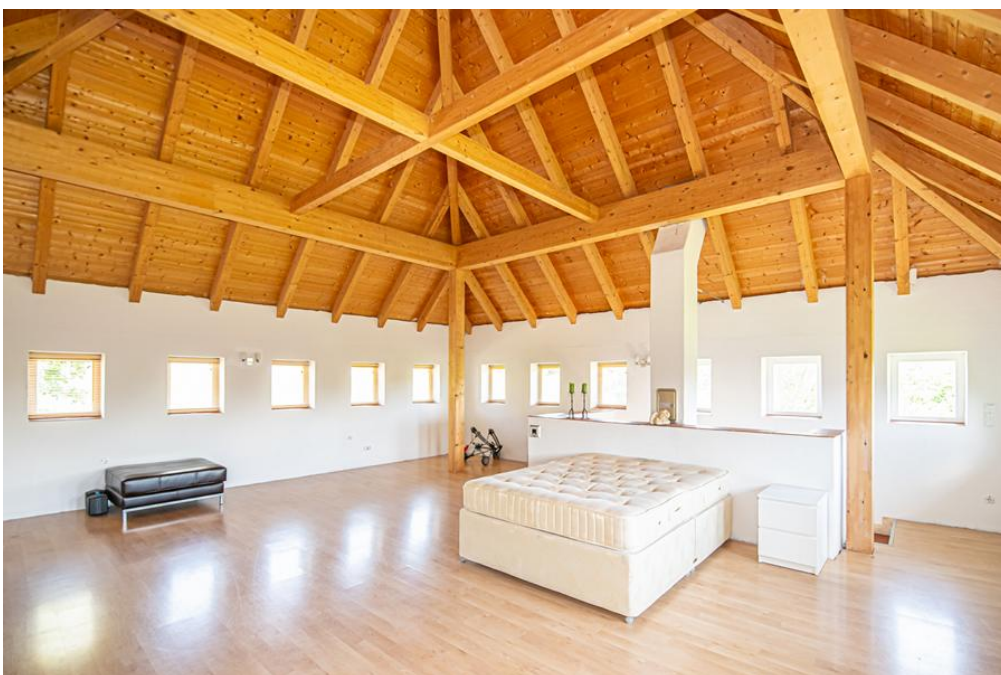
VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbreg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbreg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbereg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennborg

## Az els? benyomás

Diese großzügige Immobilie liegt auf einem ca. 1270 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 423 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer. Besonders hervorzuheben sind die offene Galerie sowie die Einbaustrahler, die für ein helles und einladendes Ambiente sorgen. Der Wohn-/Koch-/Essbereich lädt zum gemeinsamen Beisammensein ein. Entspannung pur versprechen das Dampfbad und die Whirlpool-Badewanne, während der Kachelofen für wohlige Wärme sorgt. Besonders praktisch sind die 2 identischen Zimmer im Untergeschoss, die jeweils über ein eigenes Badezimmer verfügen, was sich ideal für Gäste oder Familienmitglieder eignet. Der offene Dachstuhl verleiht dem Haus ein modernes und einladendes Ambiente und sorgt zusätzlich für ein angenehmes Raumklima. Ein Highlight ist das separate Gästehaus, das zusätzlichen Raum für Familie und Gäste bietet. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung in Verbindung mit Fußbodenheizung, was für angenehme Wärme und Behaglichkeit sorgt. Der Garten und die große Terrasse mit Blick ins Grüne lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage des Hauses garantiert eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Eine Doppelgarage bietet genügend Stellfläche für ihre Fahrzeuge. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einladenden Einfamilienhaus begeistern.

VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbreg

## Részletes felszereltség

- Gästehaus
- Dampfbad
- Kachelofen
- Doppelgarage
- offene Galerie
- Einbaustrahler
- offener Dachstuhl
- ebenerdige Dusche
- Whirlpool-Badewanne
- Schlafzimmer mit Ankleide
- offener Wohn-/Koch-/Essbereich
- 2 identische Zimmer mit eigenem Bad

**VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbreg**

## Minden a helyszínr?!

Brennbreg ist eine Gemeinde im Oberpfälzer Landkreis Regensburg in Bayern und ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Wörth an der Donau (etwa 12 km Entfernung). Das Burgdorf Brennbreg (650 m ü.M. ) erhebt sich malerisch auf einer Anhöhe, eingebettet in der reizvollen Hügellandschaft des Vorderen Bayerischen Waldes und liegt etwa im Mittelpunkt des Dreieckes, in dessen Ecken die Städte Regensburg, Cham und Straubing liegen. Von der Autobahn A 3 Passau – Ausfahrt Wörth / Wiesent erreichen Sie uns nach 10 Kilometern. Brennbreg ist der richtige Ort für alle, die eine tüchtige Portion „Lebensenergie vom Land“ tanken, traumhafte Natur genießen, ein lebendiges Dorf erleben und auf den Spuren der Geschichte wandeln möchten. Im lebendigen Dorf Brennbreg finden Sie alles, was Sie für einen behaglichen Urlaub brauchen. Der Metzger, der Bäcker, etliche Gasthäuser sind für Sie da. Das Café genießt einen guten Ruf im ganzen Umkreis und hat an Sonn- und Feiertagen geöffnet. Die Immobilie wurde in einer modernen Neubausiedlung mit familiärer Umgebung gebaut. Neben einer Grundschule, Ärzten und Bäckern gibt es alles was Sie für den täglichen Bedarf brauchen.

VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennborg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 56.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

VP azonosító: 24201054 - 93179 Brennbreg

## 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)