

Bogen

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

CODICE OGGETTO: 24201048

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 389.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 238 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 590 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24201048
Superficie netta	ca. 238 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	389.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	141.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.05.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## La proprietà



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





CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## La proprietà





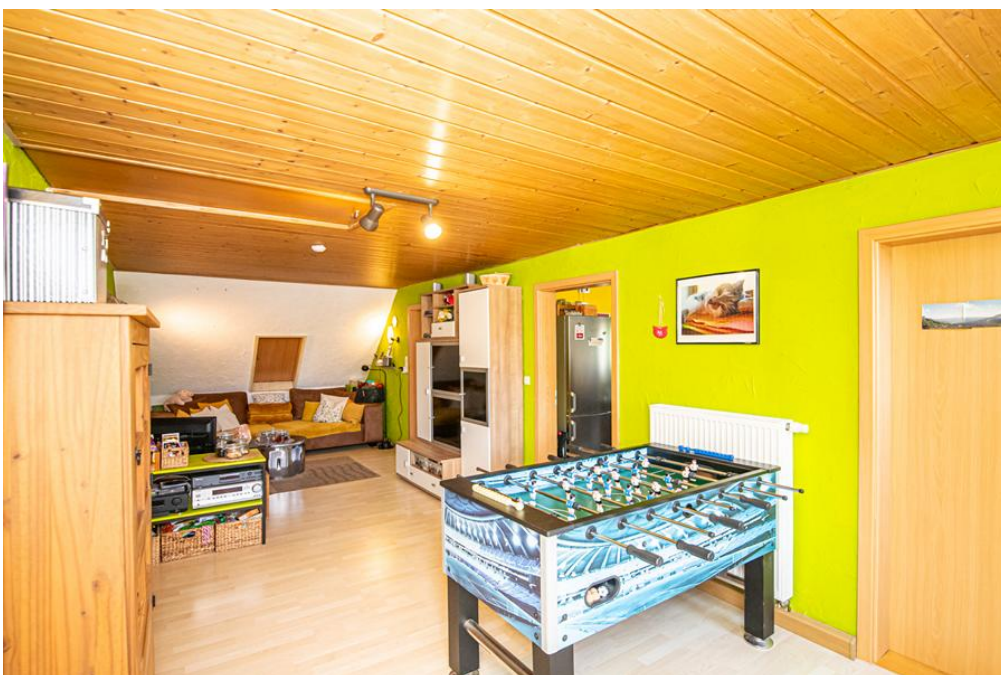
CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen**

## Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 24201048 - 94327 Bogen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)