Hengersberg

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und interessanten Optionen

Objektnummer: 26129008



KAUFPREIS: 696.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 416 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1009 m^2

Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26129008
Wohnfläche	ca. 416 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	4
Baujahr	1967
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	696.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 416 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	05.05.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	198.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Die Immobilie





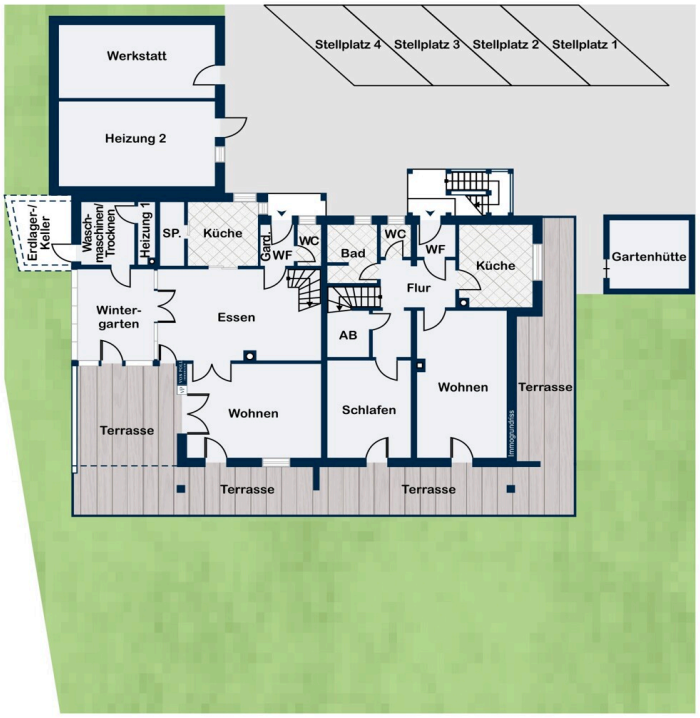
Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

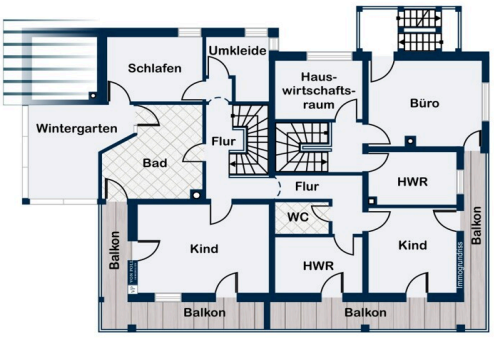
Die Immobilie

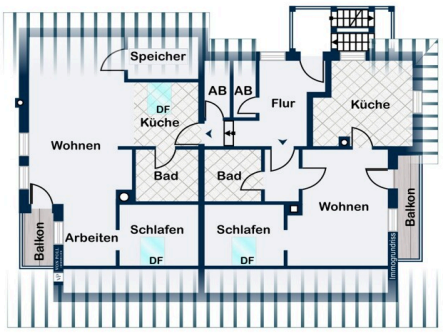


Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Grundrisse




Schlafen
Umkleide
Haus-
wirtschafts-
raum
Büro
Wintergarten
Flur
Bad
Flur
HWR
WC
Balkon
Kind
HWR
Kind
Balkon
Balkon
Balkon
Balkon



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus präsentiert sich als attraktive Immobilie in einer begehrten Wohngegend und überzeugt durch Großzügigkeit, Flexibilität und nachhaltige Ausstattung. Auf einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 416 m² und einem Grundstück von ca. 1.009 m² stehen Ihnen insgesamt 10 Zimmer und 4 Badezimmer zur Verfügung. Die Immobilie ist vollständig fertiggestellt und wurde regelmäßig instand gehalten. Gebaut ca. 1967, erfolgte eine umfassende Wohnhauserweiterung und Sanierung 1993. Die letzte Modernisierung wurde im Jahr 2010 durchgeführt, sodass das Gebäude heutigen Wohnansprüchen in vielerlei Hinsicht gerecht wird.

Die Immobilie beherbergt vier abgetrennte eigene Wohneinheiten, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten und sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger von Interesse sind. Die Wohnungen sind wie folgt unterteilt:

Wohnung 1 mit ca. 100 m²,
Wohnung 2 erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss, großzügig geschnitten mit ca. 204 m²,
Wohnung 3 mit ca. 65 m²
Wohnung 4 mit ca. 47 m².

Besonders hervorzuheben ist, dass Wohnung 4 derzeit vermietet ist, während die restlichen Wohnungen von den aktuellen Besitzern bewohnt werden. In der Erdgeschosswohnung steht Ihnen zudem ein Wintergarten zur Verfügung, der zusätzlichen Komfort bietet. Ergänzt wird dies alles noch mit 4 Stellplätzen.

Die technische und energetische Ausstattung des Hauses entspricht modernen Bedürfnissen. Für behagliche Wärme sorgt eine Kombination verschiedener Heizsysteme: Je nach Wohnung steht Ihnen eine teilweise Wandheizung oder eine klassische Zentralheizung zur Verfügung. Die Energieversorgung erfolgt durch eine Froling Stückholzheizung die im Jahr 2010 eingebaut wurde. Zusätzlich besteht noch eine Ölheizung – somit profitieren Sie von flexiblen und nachhaltigen Energielösungen. Für die Warmwasserbereitung sind Solarmodule installiert. Zusätzlich unterstützt eine PV Anlage mit einer Leistung von 14 kW die Stromversorgung, was den Energieverbrauch effizient gestaltet.

Ein weiteres Qualitätsmerkmal ist die hochwertige Dachsanierung, die mit einer aufwendigen Dampfschüttung ausgeführt wurde. Dies trägt nicht nur zur Werterhaltung des Hauses bei, sondern erhöht auch den Wohnkomfort. Die Modernisierung der Elektrik wurde ebenfalls bedacht – teilweise wurden die Elektrokabel ummantelt, sodass sie gegen Elektrosmog schützen und einen

zeitgemäßen Wohnstandard gewährleisten.

Die vier separaten Wohneinheiten ermöglichen individuelle Lebenskonzepte: Ob Mehrgenerationenwohnen, Teilvermietung für zusätzliche Einnahmen oder ausreichend Platz für Arbeit und Freizeit – hier stehen Ihnen alle Optionen offen. Darüber hinaus bietet das große Grundstück Raum für vielfältige Nutzungen, sei es zum Entspannen im Grünen oder für Freizeitaktivitäten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den vielseitigen Möglichkeiten und der hervorragenden Ausstattung dieser Immobilie zu machen. Dieses Mehrfamilienhaus verbindet gehobene Wohnqualität mit nachhaltigen, modernen Lösungen und einer interessanten Aufteilung, wie sie heute nur selten zu finden ist.

Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Ausstattung und Details

- 1.009 m² Grundstück
- 4 eigene Wohneinheiten
- immer in Besitz der jetzigen Eigentümer
- aufwendige Dachsanierung mit teilweise Sichtdachstuhl
- Baujahr 1967 mit Erweiterung und Sanierung 1993
- Stückholzheizung Froling 2010
- Wandheizungen und Zentralheizung
- Solaranlage für Warmwasser
- PV Anlage mit 14 kW
- Elektrokabel gegen Elektrosmog ummantelt
- verschiedenste Nutzungen denkbar wie reine Wohnanlage oder Wohnen mit Praxis/Kanzlei

Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Alles zum Standort

Der Ortsteil Schwarzach gehört zum Markt Hengersberg im niederbayerischen Landkreis Deggendorf und liegt nur rund 1–1,5 km nördlich des Ortszentrums. Die Umgebung ist geprägt von einer naturnahen, ruhigen Wohnlage mit unmittelbarer Nähe zu den Ausläufern des Bayerischen Waldes sowie zur Donau-Ebene.

Durch die kurze Distanz zum Marktplatz von Hengersberg profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die teils bequem mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: Die Autobahn A3 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen in Richtung Passau, Regensburg und München. Zudem besteht eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über Buslinien direkt im Ortsteil.

Insgesamt vereint Schwarzach eine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage mit der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26129008 - 94491 Hengersberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Fischer

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf
Tel.: +49 991 - 38 31 897 0
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com