Bernried

Exklusive Landhausvilla mit neuer Heizungsanlage

Objektnummer: 26129012



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 991 m^2

Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

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

Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

Auf einen Blick

Objektnummer	26129012
Wohnfläche	ca. 195 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,30 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	09.04.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	49.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

Die Immobilie





Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

Die Immobilie





Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

Die Immobilie





Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

Die Immobilie





Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

Die Immobilie





Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

Die Immobilie





Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

Die Immobilie





Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

Die Immobilie





Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

Die Immobilie





Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

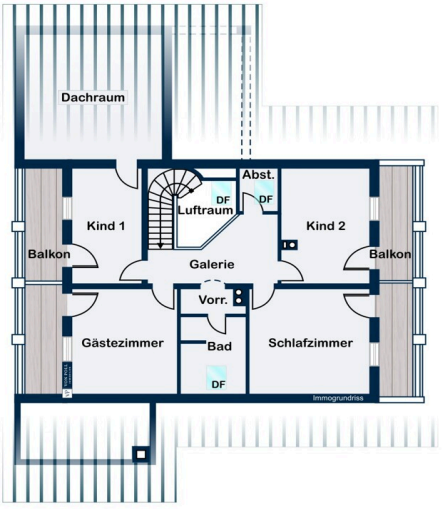
Die Immobilie

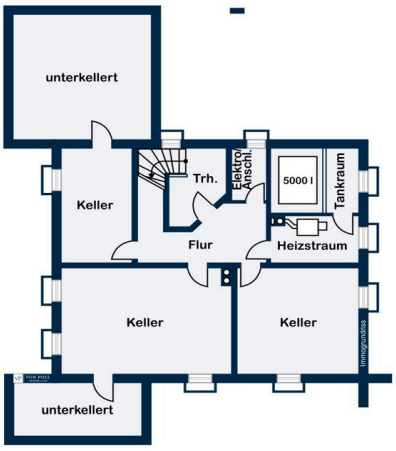


Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

Grundrisse




Dachraum
Abst.
DF
Luftraum
DF
Kind 1
Kind 2
Balkon
Balkon
Galerie
Vorr.
Gästezimmer
Bad
Schlafzimmer
DF
Immogrundriss



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: 26129012 - 94505 Bernried

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Landhausvilla aus dem Jahr 1985 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 195 m² sowie einem weitläufigen Grundstück von etwa 991 m² viel Raum für individuelle Wohnwünsche. Insgesamt stehen Ihnen sieben gut dimensionierte Zimmer zur Verfügung, die flexibel für verschiedene Bedürfnisse genutzt werden können – ob als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das gesamte Haus ist unterkellert und bietet sehr großzügige Abstell- und Lagermöglichkeiten.

Das Gebäude wurde regelmäßig instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2023 fand die letzte Modernisierung statt. Hier wurde die Heizungsanlage erneuert und ist dank der installierten Luft-/Wärmepumpe nun gut für die Zukunft gerüstet. Besonders erwähnenswert ist die Fußbodenheizung, die im gesamten Haus für angenehme Temperaturen sorgt und den Wohnkomfort auf ein zeitgemäßes Niveau hebt. Für gemütliche Winterabende steht dann der Kachelofen im Wohnzimmer bereit.

Das großzügige Grundstück ist ideal für Familien und eröffnet zahlreiche Optionen zur Gartengestaltung oder zur Nutzung für Freizeit und Erholung.

Die Immobilie besticht durch ihren gepflegten Zustand – sowohl im Innen- wie auch im Außenbereich.
So können Sie ohne lange Vorlaufzeiten einziehen und Ihre persönlichen Vorstellungen direkt umsetzen. Die sieben Zimmer erlauben unterschiedliche Wohnkonzepte – von der großen Familie bis hin zu Home-Office-Lösungen oder kreativen Freizeiträumen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Einfamilienhaus dieser Qualität und Größe mit modernisierter Ausstattung kennenzulernen. Weitere Informationen sowie einen Termin zur Besichtigung erhalten Sie gerne auf Anfrage. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten vor Ort überzeugen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

Ausstattung und Details

- 2023 neue Heizungsanlage
- voll unterkellert
- Keller beheizt
- Balkone und überdachte Terrasse
- Fußbodenheizung
- Kachelofen
- Einbauküche
- großes Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- Sprossenfenster und Fensterläden
- Doppelgarage
- ansprechende Bauweise im Landhausstil
- sehr gepflegt

Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

Alles zum Standort

Inmitten der reizvollen niederbayerischen Landschaft, eingebettet in die idyllische Umgebung des Bayerischen Waldes, befindet sich diese attraktive Immobilie in der Gemeinde Bernried. Die Lage vereint Naturverbundenheit mit Lebensqualität und einer gleichzeitig ausgezeichneten Erreichbarkeit.

Die Lage besticht durch ihr besonderes Ambiente in Nachbarschaft zum historischen Schloss Egg. Die naturnahe Umgebung mit weitläufigen Wäldern, Wiesen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, Naturliebhaber und alle, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

Im Umkreis von einigen Kilometern finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote. Die nahegelegene Hochschulstadt Deggendorf erweitert dieses Angebot um umfassende Einkaufs-, Gesundheits- und Freizeitmöglichkeiten und ist in kurzer Fahrzeit bequem erreichbar.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage: Über die gut ausgebauten regionalen Verkehrsachsen bestehen schnelle Verbindungen nach Deggendorf sowie zu den Autobahnen A3 und A92. Dadurch sind Städte wie Regensburg, Passau und auch der Großraum München gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zum Bahnhof Deggendorf sorgen zusätzlich für Flexibilität im Alltag.

Familien profitieren von einem besonders attraktiven Umfeld: Kindergärten und Betreuungseinrichtungen befinden sich in Bernried sowie in den Nachbargemeinden. Die Grundschule ist gut erreichbar, weiterführende Schulen stehen insbesondere im nahegelegenen Deggendorf von Realschule bis Gymnasium zur Verfügung. Damit bietet die Lage beste Voraussetzungen für Familien mit Kindern aller Altersgruppen.

Objektnummer: 26129012 - 94505 Bernried

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: 26129012 - 94505 Bernried

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