Osterhofen

Vermietete Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und Garten

Objektnummer: 24129024

KAUFPREIS: 269.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 153 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 572 m²

Objektnummer: 24129024 - 94486 Osterhofen

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

Objektnummer: 24129024 - 94486 Osterhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	24129024
Wohnfläche	ca. 153 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	269.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24129024 - 94486 Osterhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.05.2032
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	195.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24129024 - 94486 Osterhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 24129024 - 94486 Osterhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 24129024 - 94486 Osterhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 24129024 - 94486 Osterhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 24129024 - 94486 Osterhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 24129024 - 94486 Osterhofen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte, die im Jahr 1973 erbaut wurde und sich in einer ruhigen Wohngegend befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 153 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie und mit der großzügigen Grundstücksfläche von ca. 572 m² mit eingezäunten Garten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Seit 1991 ist das Haus vermietet. Es bietet sich somit in erster Linie für Investoren an, welche die Immobilie weiterhin vermieten möchten und das Haus dann vielleicht später bei einem eventuellen Auszug der Mieter selbst nutzen oder es wieder vermieten möchten. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen: das Erdgeschoss, das Obergeschoss und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, davon ein geräumiges Wohnzimmer mit offenem Esszimmer und vier weitere Zimmer, die als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Des weiteren befindet sich ein Bad mit Badewanne im Obergeschoss sowie ein Gäste WC im Erdgeschoss. Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet ausreichend Flexibilität für individuelle Wohnbedürfnisse. Die Immobilie ist unterkellert und bietet hier neben dem Heizraum und dem Waschkeller zusätzliche Lagermöglichkeiten. Ein weiterer Pluspunkt ist die Doppelgarage, die ausreichend Stellfläche für zwei Fahrzeuge bietet. Im großen und eingezäunten Garten finden Kinder genügend Platz zum Spielen, während Hobbygärtner hier ihren grünen Daumen entdecken können. Die Heizungsanlage wurde vor ca. 15 Jahren erneuert sowie die alten Fenster durch doppelverglaste Kunststofffenster ersetzt. Die Lage des Hauses ist im typischen und charmanten Stil einer 70er Jahre Wohnsiedlung geprägt. Wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte oder Kindergärten sind gut erreichbar. Wenn Sie an einer Besichtigung interessiert sind oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst von den Vorteilen dieser gepflegten Immobilie zu überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Termin.

Objektnummer: 24129024 - 94486 Osterhofen

Ausstattung und Details

- seit 1991 vermietet
- neue Ölheizung 2010
- neue Kunststofffenster 2010
- unterkellert
- Erdgeschoss, Obergeschoss und teilw. ausgebautes Dachgeschoss
- Doppelgarage
- Terrasse und Balkon
- eingezäunter Garten
- ruhige Lage

Objektnummer: 24129024 - 94486 Osterhofen

Alles zum Standort

Osterhofen ist eine lebendige Stadt im niederbayerischen Landkreis Deggendorf, die sich durch eine ausgewogene Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Infrastruktur auszeichnet. Die Stadt liegt in den Gäubodenausläufern malerisch an der Donau und bietet sowohl eine hohe Lebensqualität als auch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Die Wirtschaft in Osterhofen ist vielfältig und dynamisch. Die Stadt hat sich als wichtiger Standort für kleine und mittelständische Unternehmen etabliert, die in verschiedenen Branchen tätig sind, darunter Handwerk, Handel und Dienstleistungen. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Betriebe im produzierenden Gewerbe, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Die Nähe zur Donau und die gute Verkehrsanbindung über die B8 und die A3 machen Osterhofen zu einem attraktiven Standort für Unternehmen. Zudem gibt es in der Umgebung zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe, die zur regionalen Wirtschaft beitragen und die hohe Qualität der bayerischen Produkte sichern. Osterhofen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, die den Bewohnern ein hohes Maß an Lebensqualität bietet. Die Stadt ist über die Bundesstraße B8, die Autobahn A3 sowie über den Bahnhof mit ICE Haltestelle gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden, was Pendlern und Reisenden zugutekommt. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Busverbindungen, sorgen für eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. In Osterhofen finden sich zahlreiche öffentliche Einrichtungen, die das Leben in der Stadt bereichern. Für Familien mit Kindern stehen mehrere Kindergärten zur Verfügung, die eine liebevolle Betreuung und frühkindliche Bildung bieten. Die Grundschule und die Mittelschule in Osterhofen gewährleisten eine solide schulische Ausbildung. Darüber hinaus gibt es in der Stadt auch eine Realschule, die den Schülern eine umfassende Bildung und gute Vorbereitung auf weiterführende Schulen bietet. Für die Freizeitgestaltung der Bürger gibt es verschiedene Sporteinrichtungen, Spielplätze und Grünanlagen, die zur Erholung und zum sozialen Miteinander einladen. Kulturelle Veranstaltungen und Feste fördern den Gemeinschaftssinn und bieten den Bewohnern die Möglichkeit, sich aktiv am Stadtleben zu beteiligen

Objektnummer: 24129024 - 94486 Osterhofen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 195.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24129024 - 94486 Osterhofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Fischer

Pfleggasse 22 Deggendorf
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com