

Bernhardswald

# Großzügiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

???????? ?????: BX331

PROVISIONSFREI

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ?????: 399.900 EUR • ??????: ca. 449,26 m<sup>2</sup> • ?????: 12 • ????? ??: 1.500 m<sup>2</sup>

??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

- ☐ ?? ??? ?????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

?? ??? ??????

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| ??????? ????????   | BX331                     |
| ??????????         | ca. 449,26 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????       | ????????????? ?????       |
| ????????           | 12                        |
| ?????????? ???     | 9                         |
| ??????????         |                           |
| ?????????          | 3                         |
| ???? ????????????  | 1964                      |
| ????? ???????????? | 2 x ???????               |

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| ????? ???????        | 399.900 EUR            |
| ????????             | ???????                |
| ?????????????        |                        |
| ???????????????????? | ca. 94 m <sup>2</sup>  |
| ??????               |                        |
| ???????              | ????????, WC           |
|                      | ?????????????, ??????, |
|                      | ??????????????????     |
|                      | ????????, ??????????   |

??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 118.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 11.05.2033           | ????????????<br>??????????????<br>??????????                               | D              |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2005           |

??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

?? ????????

PROVISIONSFREI



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



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



??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

?? ????????





??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

?? ????????





??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

?? ????????





??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

?? ????????



??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

?? ????????





??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

?? ????????





??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

?? ????????



??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

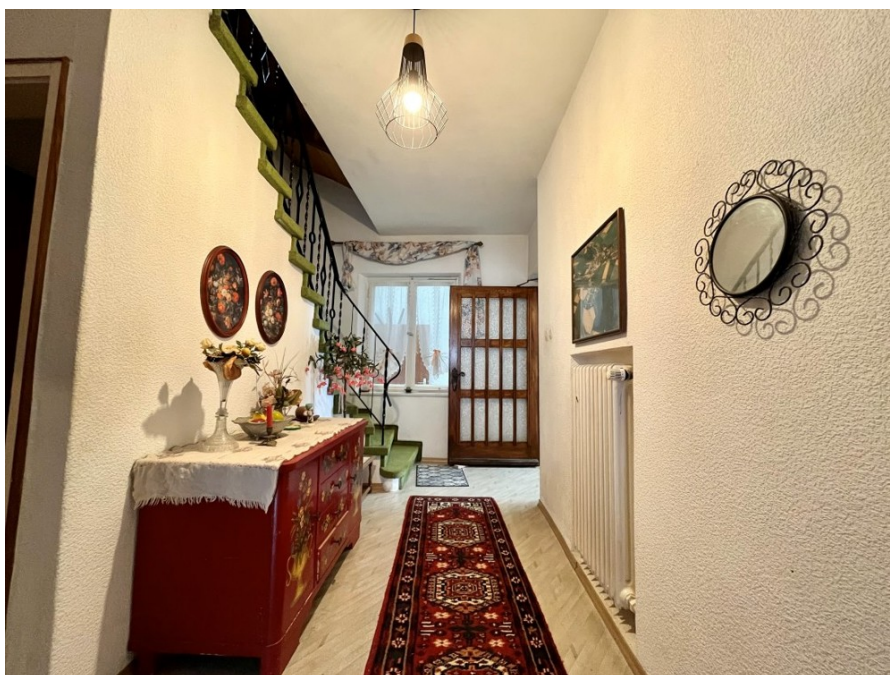
?? ????????





??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

?? ????????



??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

?? ????????





??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

?? ????????



??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

## ??? ?????? ?????????

Dieses ansprechende Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1964 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.500 m<sup>2</sup> und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 449,26 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für mehrere Wohnparteien. Es enthält insgesamt 12 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, und eignet sich somit ideal für große Familien oder auch als Mehrgenerationenhaus. Im Jahr 2005 wurde die Ölheizung erneuert, was eine effiziente und zeitgemäße Wärmeherzeugung gewährleistet. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima in allen Wohnbereichen. Zusätzlich wurde 1990 ein Kachelofen integriert, der nicht nur eine behagliche Atmosphäre schafft, sondern auch eine alternative Heizmöglichkeit bietet. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte 1996 und bietet seitdem weiteren Wohnraum, der flexibel genutzt werden kann. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss verfügt über einen geschlossenen Balkon. Zusätzlich lädt eine großzügige überdachte Terrasse im Obergeschoss zum Verweilen im Freien ein. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet der großzügige Obst- und Gemüsegarten, der ideale Bedingungen für Hobbygärtner und Selbstversorger hat. Hier kann man sich mit frischem Obst und Gemüse versorgen und die Natur genießen. Zwei Garagen bieten Schutz für ihre Fahrzeuge. Das Objekt eignet sich hervorragend für größere Familien oder als potenzielles Mehrgenerationenhaus. Zudem besteht die Möglichkeit, das Gebäude als Kapitalanlage zu nutzen, durch die Vermietung einzelner Wohneinheiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Mehrfamilienhauses inspirieren.



??????? ?????????: BX331 - 93170 Bernhardswald

???????????????? ???? ?????????

1 Gebäude + 2 Garagen

Haupthaus Wohnfläche 449,26 m<sup>2</sup>

Baujahr 1964

2005 Ölheizung erneuert

1990 Kachelofen eingebaut

1996 Ausbau des Dachgeschosses

Energiedaten Haus 1:

Verbrauchsausweis: 118,90

??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

??? ??? ??? ??????????

Bernhardswald ist eine Gemeinde im Oberpfälzer Landkreis Regensburg und liegt nordöstlich von Regensburg. Von Regensburg kommend, erreicht man in wenigen Minuten das Gemeindegebiet von Bernhardswald. Die Ortschaft liegt in einer reizvollen Hügellandschaft des Vorwaldes. Das Freizeit- und Sportangebot ist breit gefächert. Die verschiedensten Aktivitäten, wie Radfahren, Nordic-Walking und ausgewiesene Wanderpfade gehören ebenso zum Angebot wie gespurte Langlaufloipen im Winter. In nächster Nähe erreichen Sie folgende Geschäfte: Edeka 5 km Netto 5 km Friseur 5,2 km Apotheke 5,5 km Entfernungen zu Nachbarorten oder Städten: - Lappersdorf: ca. 18 km - Regensburg Stadtmitte: ca. 22 km - Regenstauf: ca. 16 km



??????? ?????????: BX331 - 93170 Bernhardswald

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 118.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ???????? : BX331 - 93170 Bernhardswald

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3 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)