

Bruck in der Oberpfalz

# Gemütliches Einfamilienhaus in zentraler und ruhiger Lage

Número de propiedad: 25201029



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

PRECIO DE COMPRA: 385.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.128 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## De un vistazo

Número de propiedad	25201029
Superficie habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	385.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	112.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.11.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad



Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad



Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad



Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad



Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad



Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad



Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad



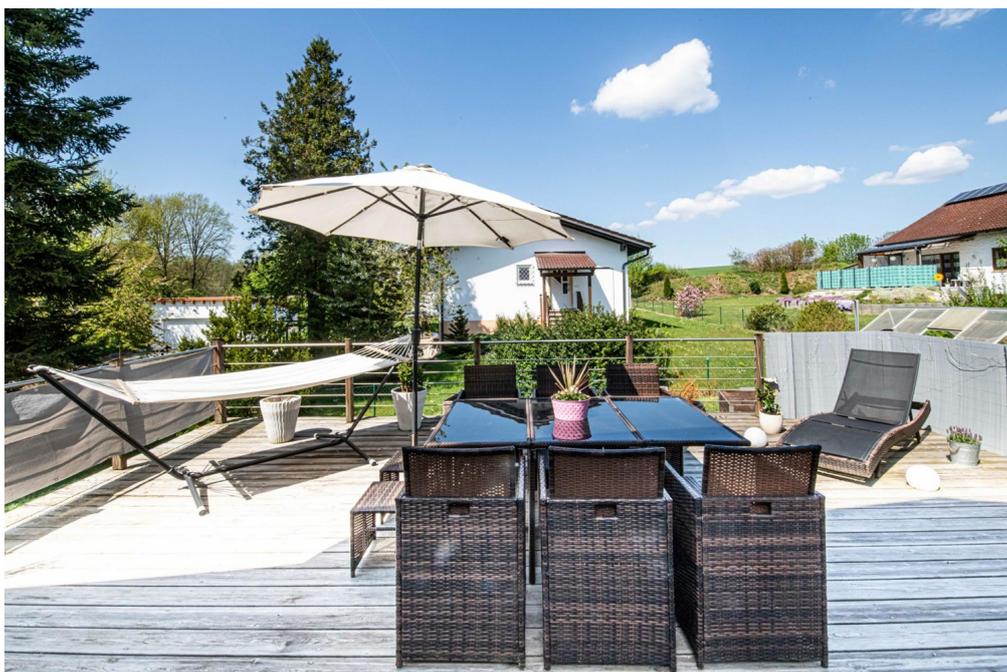
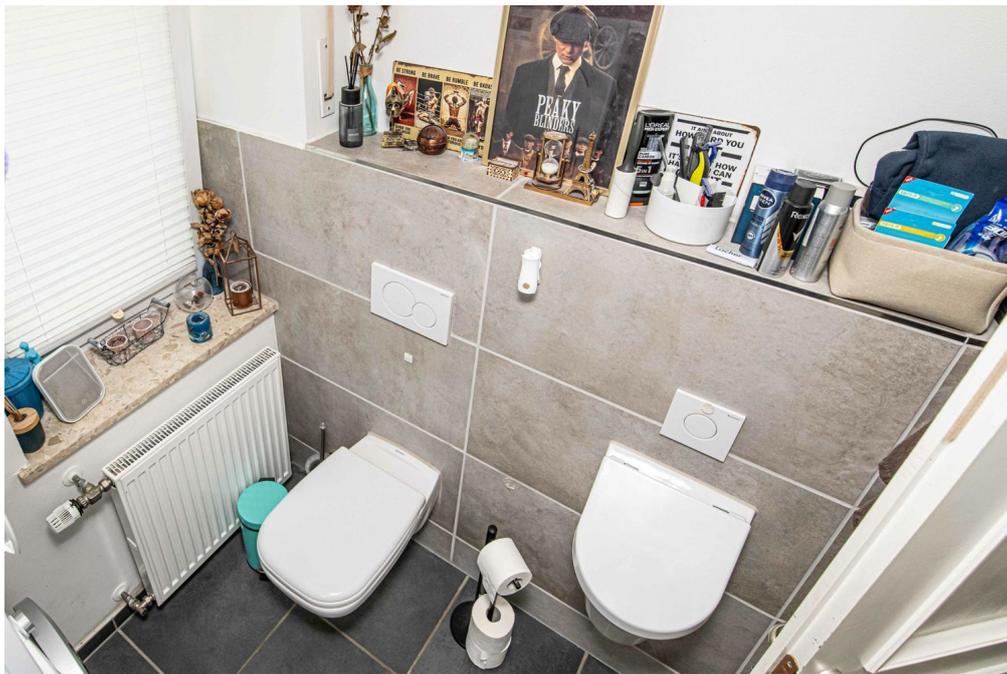
Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad



Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad



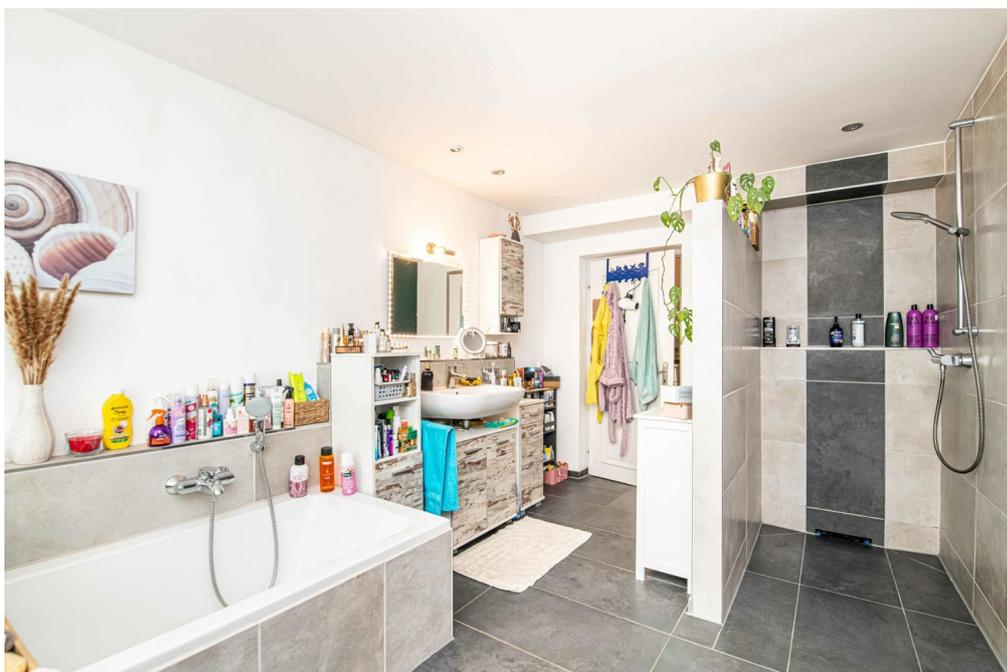
Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad



Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad



Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad



Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad



Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad

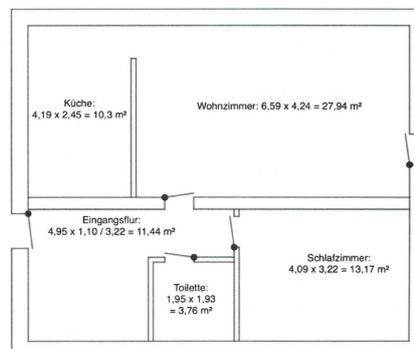


Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad



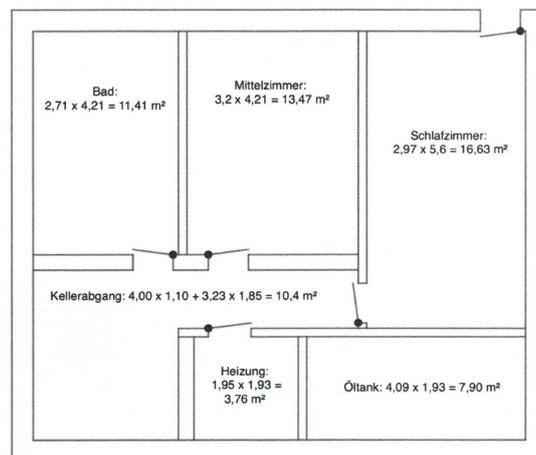
### Obergeschoss:



Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## La propiedad

### Untergeschoss:



Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## Una primera impresión

Die gepflegte Immobilie mit seinem schönen Garten wurde 1976 in Massivbauweise auf einem rd. 1128 m<sup>2</sup> großem Grundstück erbaut. Das Haus wurde im Jahr 2014 einer umfassenden Sanierung unterzogen und präsentiert sich daher in einem modernen und zeitgemäßen Zustand.

Die Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> teilt sich auf das Ober- und Untergeschoss auf.

Im Obergeschoss befindet sich der großzügige Wohn-/ Essbereich, die Küche und das Schlafzimmer, sowie ein Gäste-WC.

Vom Wohn /-Esszimmer aus, das zusätzlich noch mit einem schönen Kachelofen beheizt werden kann, betreten Sie die 48 m<sup>2</sup> große Holzterrasse, die für gemütliche Stunden im Freien sorgt.

Über den Flur gelangen Sie über eine Holzterrasse in das Untergeschoss.

Im Untergeschoss befinden sich die Heizungsanlage, ein großzügiges Bad, sowie zwei weitere vollwertige Zimmer, eins mit direktem Zugang zum Garten. Das schöne Grundstück bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – sei es ein Gemüsegarten, ein Spielbereich für Kinder oder Platz für entspannte Stunden im Freien. Die Außenanlage ist pflegeleicht angelegt und bieten viel Raum zur Entfaltung.

Am Haus befindet Sie noch eine Garage, die genügend Platz für ein Auto bietet.

Die Immobilie ist seit 01.01.2021 vermietet, der derzeitige Mietzins beträgt 766,00 € Kaltmiete im Monat.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, können Sie sich gerne melden und einen persönlichen Beratungstermin vereinbaren.

Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## Detalles de los servicios

Folgende Maßnahmen wurden bei der Sanierung der Immobilie ergriffen:

- neue Raumaufteilung Wanddurchbruch / Einzug neuer Wand um die Küche zu vergrößern
- Umbau der im Haus vorher integrierten Garage in einen Wohnraum im UG
- Wasserleitungen & Abwasserleitungen
- Heizungsleitungen / Heizkörper
- Elektrik: Leitungen und neue Verteilung / Sicherung
- 2 neue Bäder / Hauptbad mit Fußbodenheizung
- Dachbodenisolierung mit 14 cm Styrodur
- Neuverputz innen
- teilweise Einzug von Rigipsdecken
- Überall neue Fußböden; auf 70 m<sup>2</sup> handgefertigte Hart-Massivholz-Dielen (Esche / Rotbuche / Bergahorn 28 mm); restliche Bereiche neu gefliest.
- Einzug eines Edelstahlkamins für einen Scheitholz-Kaminofen (Hausinventar)
- Einbauküche (Hausinventar); ohne Elektrogeräte
- neue 3 fach verglaste Fenster
- neue Haustüre

Weiter wurden noch folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Schaffung eines 48 m<sup>2</sup> Carports (2 Kfz) mit darüberliegender Lärchen-Dielen-Terrasse 28 mm

im Jahr 2015.

- 2019: Abtragung des Asbestdaches, Ersatz durch Trapezblech (hier keine weiteren Isolierungsmaßnahmen) und
- Auftragung eines neuen Außen(Farbe)-Putzes.

Ausstattung:

- Ölzentralheizung von Viessmann (Niedertemperatur)
- Einbauküche ohne Geräte
- 48 m<sup>2</sup> große Terrasse
- große Gartenanlage
- Geräteschuppen
- Gewächshaus
- 3 X Hochbeet
- Garage

**Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

## Todo sobre la ubicación

Bruck i.d.OPf. liegt im Landkreis Schwandorf, in der Urlaubsregion „Oberpfälzer Seenland“ und im „Naturpark Oberer Bayerischer Wald“, ca. 35 Kilometer nordöstlich von Regensburg an der Bundesstraße 85. Die Gesamtfläche des Marktes beträgt 52,46 km<sup>2</sup>, darunter 31,02 km<sup>2</sup> Wald. Durch Bruck i.d.OPf. fließt der Sulzbach, der als Abfluss des Hammersees in Bodenwöhr entsteht und in Nittenau in den Fluss Regen mündet. Mit seiner guten Infrastruktur, modernen Arbeitsplätzen, einem breit gefächerten Vereinsleben, attraktiven Kultur- und Freizeitmöglichkeiten (z. B. Sandoase), zukunftsfähigen Erziehungs-, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie zahlreichen Angeboten für Jung und Alt, hat Bruck für jeden etwas zu bieten.

Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
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.

Número de propiedad: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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