

Bogen

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Número da propriedade: 24201048



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

PREÇO DE COMPRA: 389.900 EUR • ÁREA: ca. 238 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 590 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## Numa vista geral

|                        |                 |                             |                                                                           |
|------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24201048        | Preço de compra             | 389.900 EUR                                                               |
| Área                   | ca. 238 m²      | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Forma do telhado       | Telhado de sela | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 9               | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Quartos                | 6               | Móveis                      | Terraço, Cozinha embutida                                                 |
| Casas de banho         | 2               |                             |                                                                           |
| Ano de construção      | 1963            |                             |                                                                           |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem     |                             |                                                                           |

Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 141.10 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 17.05.2034          | Classificação energética                                 | E                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2001                              |

Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## O imóvel



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



Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## O imóvel



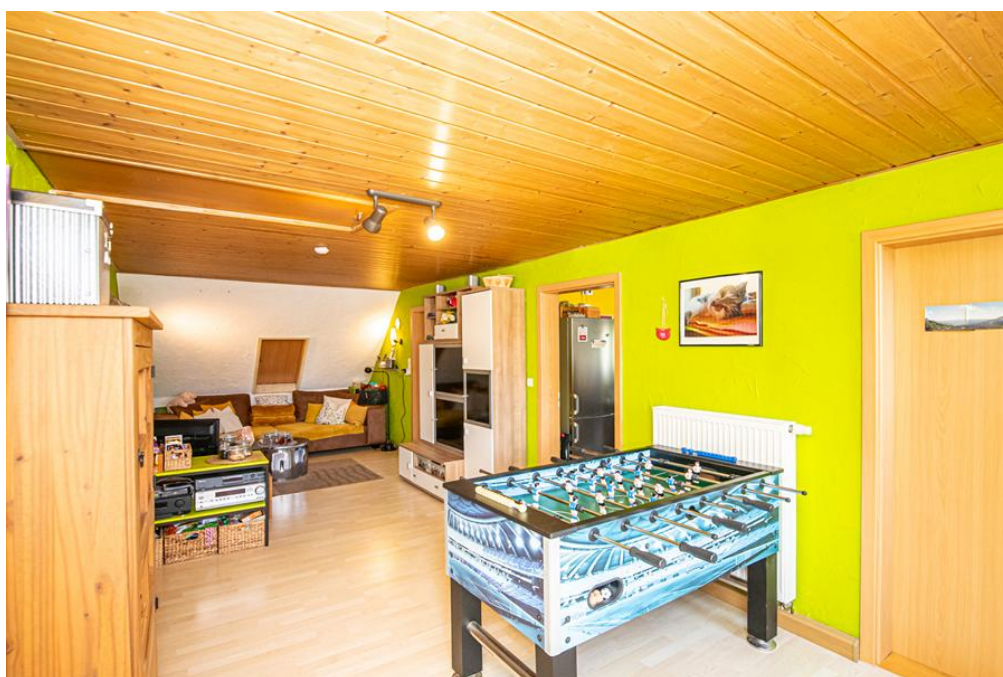
Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## O imóvel



Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## Uma primeira impressão

Das gemütliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet auf einer Wohnfläche von insgesamt 238 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 590 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine, oder zwei Familien.

Es wurde im Jahr 1963 erbaut und im Jahr 1983 um einen Anbau erweitert, der zusätzlichen Raum und Funktionalität schafft.

Das Haus bietet insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer.

Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung mit ca. 88 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss, die zusätzlichen Wohnraum schafft.

Die großzügige Diele, sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss, sorgt für einen einladenden Empfang und verleiht dem Haus eine offene Atmosphäre.

Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten und trägt zum insgesamt gemütlichen Ambiente des Hauses bei.

Die Ausstattung der Immobilie umfasst einen Schuppen, eine Einzelgarage und eine Photovoltaikanlage, die für eine nachhaltige Energieversorgung sorgt.

Der Garten ist liebevoll gestaltet und verfügt über eine überdachte Sitzzecke, die zu gemütlichen Grillabenden mit Familie und Freunden einlädt. Hier kann man die warmen Sommerabende genießen.

Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und fußläufig erreichbar. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis und ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen Zuhause in einer angenehmen Umgebung sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## Detalhes do equipamento

- Schuppen
- Einzelgarage
- Photovoltaikanlage 2,24 kwp
- Garten mit überdachter Sitzecke
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss

Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## Tudo sobre a localização

Bogen liegt in der Region Donau-Wald an der Donau, am Bogenbach und am Fuß des Bayerischen Walds.

Zum Bundesland Bayern gehörender Regierungsbezirk Niederbayern, im Landkreis Straubing-Bogen, befindet sich die Stadt Bogen.

Durch die B 20 ist eine schnelle Anbindung an die Autobahn Richtung Regensburg oder Passau gewährleistet, ebenso lässt sich die Autobahn Richtung München über die Anschlussstelle Landau a. d. Isar zügig erreichen.

In der Nähe und zu Fuß zu erreichen:

- Restaurants
- Schulen
- Kindergärten
- Lebensmittelgeschäfte
- Ärzte

Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.5.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 141.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 24201048 - 94327 Bogen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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