

Teisnach

Kleines und charmantes Wohnhaus auf großem Erbbaugrundstück

Property ID: 25129014



www.von-poll.de

PURCHASE PRICE: 149.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 966 m²

Property ID: 25129014 - 94244 Teisnach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25129014 - 94244 Teisnach

At a glance

Property ID	25129014	Purchase Price	149.000 EUR
Living Space	ca. 100 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Year of construction	1957		
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid

Property ID: 25129014 - 94244 Teisnach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	224.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.05.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25129014 - 94244 Teisnach

The property



Property ID: 25129014 - 94244 Teisnach

The property



Property ID: 25129014 - 94244 Teisnach

The property



Property ID: 25129014 - 94244 Teisnach

The property



Property ID: 25129014 - 94244 Teisnach

The property



Property ID: 25129014 - 94244 Teisnach

A first impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, das um 1957 erbaut wurde und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung bietet. Mit einer Wohnfläche von etwa 100 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 966 m² finden Sie ausreichend Platz für Ihre Wohnräume. Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaugrundstück, dessen Laufzeit bis 2057 gewährleistet ist. Der aktuelle Erbbauzins beträgt jährlich günstige 104,87 €. Das Haus bietet insgesamt fünf Zimmer, die durch geschicktes sanieren und modernisieren nach Ihren persönlichen Wünschen umgestaltet werden können. Die vorhandene Ölheizung, die im Jahr 1998 installiert wurde, liefert die Wärme des Hauses. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit, Arbeits- oder Hobbybereiche einzurichten. Besonders hervorzuheben ist das Hanggrundstück mit schönem Ausblick, das Ihnen eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Garten ist mit Obstbäumen bepflanzt, die jährliche Erträge an Früchten bringen und es gibt ein Gartenhaus, das als Lager oder für gesellige Runden genutzt werden kann. Für den Pkw steht Ihnen eine praktische Garage zur Verfügung. Die ruhige Wohnlage sorgt für Erholung abseits des Großstadtturbels. Hier können Sie die Vorzüge der Natur genießen und sich gleichzeitig über die gute Infrastruktur der Umgebung freuen. In naher Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, die den Alltag erleichtern. Die Raumaufteilung des Hauses ist klassisch gehalten. Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer, die Küche und ein Schlafzimmer sowie das Bad, die Garderobe und die überdachte und geschlossene Terrasse. Die weiteren drei Zimmer im Obergeschoss eignen sich ideal als Schlafräume, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Diese Immobilie ist ideal für Menschen, die Freude an der Gestaltung und Modernisierung ihres Eigenheims haben und den Wunsch nach einem individuellen Wohnprojekt hegen. Mit der entsprechenden Investition und Kreativität lässt sich hier ein zeitgemäßes Zuhause erschaffen, das den zukünftigen Ansprüchen gerecht wird. Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie haben und eine Besichtigung wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich bei einer persönlichen Begehung von den Vorteilen und Potenzialen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beantworten gerne eventuelle Fragen zu den weiteren Details.

Property ID: 25129014 - 94244 Teisnach

Details of amenities

- Erbbaugrundstück
- Laufzeit bis 2057, aktueller Erbbauzins 104,87 € pro Jahr
- Wohnhaus zum sanieren
- Ölheizung von 1998
- unterkellert
- Pkw Garage
- Hanggrundstück mit Obstbäumen und Gartenhaus
- ruhige Wohnlage

Property ID: 25129014 - 94244 Teisnach

All about the location

Der Markt Teisnach liegt idyllisch am Schwarzen Regen im niederbayerischen Landkreis Regen. Mit seiner Verbindung aus Natur, moderner Infrastruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl bietet Teisnach ideale Voraussetzungen zum Leben, Lernen und Arbeiten – für Familien, Berufstätige und Studierende gleichermaßen. Die reizvolle Umgebung lädt zu zahlreichen Aktivitäten ein: Wandern auf gut ausgeschilderten Wegen, Radfahren durch dichte Wälder, Kanufahren auf dem Schwarzen Regen oder Wintersport im nahen Skigebiet Geißkopf. Kulturelle Highlights wie die Gläserne Scheune oder regionale Feste bereichern hier das Leben. Neben einer modernen Grund- und Mittelschule beherbergt der Markt eine Außenstelle der Technischen Hochschule Deggendorf (THD). Diese bietet praxisnahe Studiengänge im Bereich Technik und Forschung – ein bedeutender Standortvorteil für die Region. Die Bahnstrecke der Waldbahn mit Verbindungen nach Viechtach, Zwiesel und Plattling zum dortigen ICE Bahnhof sowie die gut ausgebaute Bundesstraße nach Deggendorf mit den dortigen Autobahnanschlussstellen A3 und A92 nach München und Regensburg oder Passau sichern die gute überregionale Anbindung. Auch dank des Konzerns Rohde & Schwarz in Teisnach, einer der größten Arbeitgebern im Bayerischen Wald, ist Teisnach ein starker Wirtschaftsstandort. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Gastronomie und Handwerksbetriebe sorgen für eine starke lokale Infrastruktur und Sport- und Musikvereine, Feuerwehr sowie soziale Gruppen machen das Gemeinschaftsleben aktiv und vielfältig.

Property ID: 25129014 - 94244 Teisnach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 224.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25129014 - 94244 Teisnach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Fischer

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

E-Mail: deggendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com