Hengersberg

# Wohn- und Geschäftshaus in hervorragender, zentraler Lage mit ca. 750 m² Wohn-/Nutzfläche

***Número de propiedad: 25129001***

www.von-poll.de

**PRECIO DE COMPRA: 820.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 317 m² • HABITACIONES: 19 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m²**

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**


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

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25129001 |
| Superficie habitable | ca. 317 m² |
| Habitaciones | 19 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1900 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 820.000 EUR |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 433 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Chimenea |

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Aceite |
| Certificado energético válido hasta | 09.01.2035 |
| Fuente de energía | Aceite |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 212.40 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | G |
| Año de construcción según el certificado energético | 1900 |

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# La propiedad

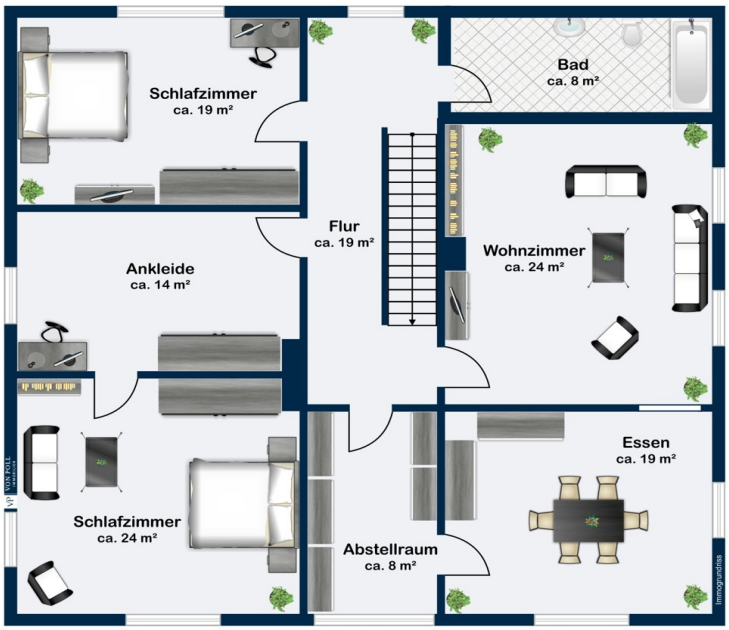
**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# Planos de planta

Schlafzimmer
ca. 19 m²
Bad
ca. 8 m²
Flur
ca. 10 m²
Ankleide
ca. 14 m²
Schlafzimmer
ca. 24 m²
Büro
ca. 21 m²
Musikzimmer
ca. 17 m²


Schlafzimmer
ca. 19 m²
Bad
ca. 8 m²
Flur
ca. 19 m²
Wohnzimmer
ca. 24 m²
Ankleide
ca. 14 m²
Essen
ca. 19 m²
Schlafzimmer
ca. 24 m²
Abstellraum
ca. 8 m²

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Hengersberg, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Ensemble zeichnet sich durch eine großzügige Wohn-/Nutzfläche von ca. 750 m² sowie eine weitläufige Grundstücksfläche von ca. 1200 m² aus. Insgesamt stehen 19 Zimmer im aus dem 19. Jahrhundert stammenden Wohnhaus und weitere 7 Räume im Erd- und Kellergeschoss des 1976 erstellten Gewerbebereichs zur Verfügung, die sich ideal für unterschiedliche Wohn- oder Geschäftskonzepte eignen. Das Wohn- und Geschäftshaus besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäuden, die durch zwei separate Einfahrten auf das große Grundstück zugänglich sind. Die Raumaufteilung des Wohnhauses erstreckt sich über das Erdgeschoss, das 1. und 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss. Der unterkellerte Praxisanbau verfügt über eine direkte Verbindung zum Wohnhaus. Der Keller ist beheizt und bietet neben dem Heizraum auch eine Waschküche, ein Weindepot und mehrere Lagerräume, die zusätzliche Lagermöglichkeiten bieten. Das Nebengebäude bietet ausreichend Platz für 2 Pkw, dient als Holzdepot, bietet den Mülltonnen einen trockenen Unterstellraum und eignet sich zusätzlich von der Größe gut für Fahrräder zum sicheren einstellen. Die Immobilie bietet vier separate Eingänge sowie einen zusätzlichen Außeneingang zum Keller, was sie für verschiedene Nutzungsarten, wie etwa Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, eine Praxis oder Kanzlei, besonders attraktiv macht. Die zentrale Lage im Ortskern sichert eine gute Erreichbarkeit und sorgt für ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld mit guter Infrastruktur. Das Angebot punktet neben der Größe durch den gepflegten Zustand sowie dem Potenzial zur flexiblen Anpassung an die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen Eigentümer.

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# Detalles de los servicios

- 2 verbundene Gebäude
- großes Grundstück im Ortskern mit 2 Einfahrten
- Wohnhaus (EG, 1. OG, 2. OG, DG)
- Baujahr Wohnhaus vermutlich vor 1900, Dachstuhl 1976 erneuert
- 1976: unterkellerter Praxisanbau sowie neuer Dachstuhl am Wohnhaus
- Heizung 1995 erneuert
- Solaranlage für Warmwasser
- beheizter Keller mit Heizraum, Waschküche, Weindepot, und Lagerräumen im Anbau
- großes Nebengebäude als Doppelgarage, Brennholzdepot, Mülltonnenraum
- insgesamt 4 Eingänge plus Kelleraußeneingang
- verschiedenste Nutzungen denkbar, etwa Praxis, Kanzlei, Wohnen

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# Todo sobre la ubicación

Der ca. 7.900 Einwohner zählende Markt Hengersberg in Niederbayern hat sich als wirtschaftlich dynamischer und starker Standort etabliert, der eine ideale Basis für Unternehmen aus verschiedensten Branchen bietet. Als Marktgemeinde im Landkreis Deggendorf punktet Hengersberg mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung sowie Rahmenbedingungen, die das Wohnen und Arbeiten in und um Hengersberg für Familien und Unternehmen attraktiv machen. Die strategisch gute Lage an der A3 nach Passau und Regensburg sowie die Nähe zur A92 in Richtung München machen den Ort und Region auch für Investoren interessant. Die zentrale Lage im Ortskern mit den fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken, Ärzten, Kindergarten und Schulen stellt eine hervorragende Infrastruktur dar.

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 212.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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 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.

**Número de propiedad: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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