

Traitsching / Sattelpfeilstein

# Gemütliches Zuhause in ruhiger Lage mit herrlichem Ausblick

????????? ??????????: 25201024



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

???? ??????: 370.000 EUR • ??????????: ca. 141 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ????: 1.430 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ??? ??????

???????? ??????????	25201024	????? ???????	370.000 EUR
????????????	ca. 141 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	4	??????????	????????
????????????		??????????????	
????????????	2	?????????	?????????, WC
????? ??????????????	1983	??????????????	?????????????, ??????, ??????????????????
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	?????????	93.70 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	02.04.2035	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	?????	?????????????????	
		?????????? ?? ??	2000
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ?????????



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



???????? ??: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ????????



???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ?????????



???????? ??: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ????????





???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ?????????



???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ?????????



???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ?????????



???????? ??: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ????????



???????? ??: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ????????



???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ?????????



???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ?????????



???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ?????????





???????? ??: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ????????



???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ?????????



???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ?????????



???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

?? ?????????



???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1983 mit einer Wohnfläche von circa 141 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1430 m<sup>2</sup> und liegt in einer ruhigen Sackgasse mit herrlichem Ausblick. Das Haus wartet mit einer durchdachten Raumaufteilung auf, die für Vielseitigkeit und Funktionalität sorgt. Das Haus erstreckt sich über insgesamt zwei Etagen und bietet fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Zudem kann das Dachgeschoss noch ausgebaut werden, wodurch zusätzlicher Wohnraum erschlossen wird. Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Eingangsbereich in das großzügige Wohnzimmer, das mit einem Kachelofen ausgestattet ist und angenehme Wärme an kühleren Tagen spendet. Das Wohnzimmer ist durch einen Durchgang mit dem Esszimmer und der Küche verbunden, was einen fließenden Wohnraum schafft. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse, die sich optimal für entspannte Nachmittage im Freien eignet. Ein Speiseraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Vorräte. Des Weiteren sind im Erdgeschoss ein Abstellraum, der Heizraum und ein Waschraum vorhanden. Ein kleines Bad mit Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Im Obergeschoss finden Sie ein Büro, das auch als Gästezimmer genutzt werden kann. Dieses Zimmer bietet einen Zugang zum Balkon und erlaubt Ihnen, die Aussicht zu genießen. Zwei von drei Schlafzimmern haben ebenfalls Balkonzugang und bieten genug Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Darüber hinaus gibt es ein weiteres Zimmer, ein Gäste-WC und ein großes Badezimmer mit Badewanne, das Entspannung nach einem langen Tag bietet. Zur Ausstattung des Hauses gehört neben dem Kachelofen auch eine Zentralheizung, die durch eine Fußbodenheizung ergänzt wird. Diese Kombination gewährleistet ein wohltemperiertes Zuhause zu jeder Jahreszeit. Die Immobilie wird durch eine Garage ergänzt, die Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum bietet. Eine angrenzende Scheune auf dem Grundstück eröffnet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Werkstatt oder Lagerfläche. Die Lage des Hauses in einer ruhigen Sackgasse sorgt für eine angenehme Wohnqualität ohne störenden Durchgangsverkehr. Wenn Sie auf der Suche nach einem gepflegten Eigenheim sind, das Ihnen sowohl Raum zum Wohnen als auch genügend Platz im Außenbereich bietet, könnte dieses Einfamilienhaus genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

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

- eingewachsener Garten mit Obstbäumen
- ruhige Lage / Sackgasse
- große Scheune
- 1 Garage

Erdgeschoss:

- Waschraum
- Wohnzimmer mit Kachelofen
- Durchgang zum Esszimmer und zur Küche
- Zugang zur Terrasse
- Speis
- Abstellraum
- Heizraum
- kleines Bad mit Dusche

1.Obergeschoss:

- Büro mit Zugang zum Balkon
- Abstellraum
- 2 Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Gäste-WC
- Zimmer
- Bad mit Wanne

Dachgeschoss nicht ausgebaut

???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

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

Hier lässt es sich schön leben, abseits vom hektischen Stadtrubel inmitten einer schönen Naturlandschaft. Sattelpfeilstein ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Traitsching im Landkreis Cham. Das Pfarrdorf liegt in einer Höhenlage von etwa 530 bis 560 Metern im sogenannten Traitschinger Hügelland in der Nähe der alten Handelsroute von Straubing nach Cham. Entfernung: Traitsching ca. 3,6 km Cham ca. 11 km Straubing ca. 31 km Regensburg ca. 65 km

???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



???????? ??????????: 25201024 - 93455 Traitsching / Sattelpfeilstein

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

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

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)