Traitsching/Siedling

# Moderner Bungalow in neuwertigem Zustand – Wohnqualität auf einer Ebene

***??????? ????????: 25201056***

**???? ??????: 450.000 EUR • ?????????: ca. 132,44 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 536 m²**

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

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

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25201056 |
| ????????? | ca. 132,44 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 4 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 2023 |
| ????? ?????????? | 1 x ???????? ??? ?????????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 450.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ????? |

??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ?????? ?????????? ???? / ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 28.01.2035 |
| ???? ????????? | ?????? ?????????? ???? / ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 44.40 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | A |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2023 |

## ??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling

# ?? ???????

??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling

# ?? ???????

??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

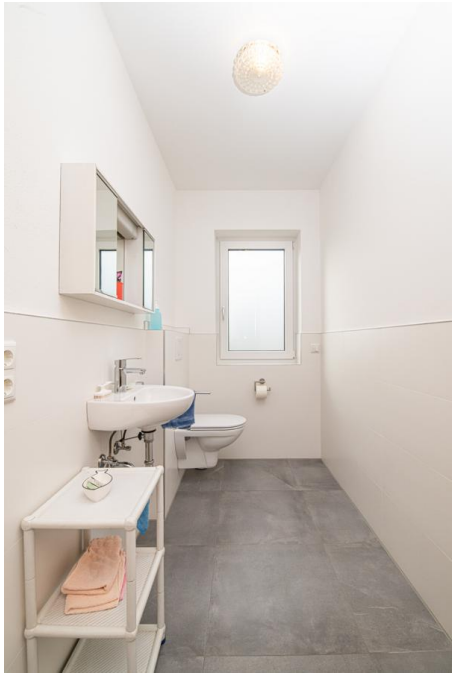
# ?? ???????

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ??? ????? ????????

Dieser im Jahr 2023 fertiggestellte Bungalow überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, moderner Technik und hochwertiger Bausubstanz. Mit einer Wohnfläche von 132,44 m² auf einem Grundstück von 536 m² bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen auf einer Ebene.
Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte für die Familie sowohl als auch für Gäste nutzen lassen. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet dank bodentiefer Fenster eine helle und einladende Atmosphäre. Eine großzügige, offene Küche ist bereits integriert und schafft durch die direkte Anbindung an den Essbereich ein praktisches und kommunikatives Wohnkonzept. Der Zugang zur überdachten Terrasse lädt dazu ein, auch im Freien zu entspannen.
Das moderne Badezimmer wurde seniorengerecht geplant und ist sowohl ästhetisch als auch funktional ausgestattet. Zusätzlich bieten ein Nebenraum wo die Technik untergebracht ist, mit Zugang zum Garten sowie eine kleine überdachte Eingangszone praktischen Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten.
Die Ausstattung der Immobilie lässt keine Wünsche offen. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, während ein Holzofen im Wohn-/Essbereich an kühleren Tagen zusätzlich für Gemütlichkeit sorgt. Die Wärmedämmung des Daches, die Außendämmung sowie die 3-fach verglasten Kunststofffenster sorgen für eine energieeffiziente Bauweise. Unterstützt wird dies durch eine bereits vorhandene PV-Anlage, die zur Stromerzeugung genutzt wird. Eine Wasserzisterne ergänzt das nachhaltige Ausstattungspaket.
Die Bauweise und Ausstattung des Bungalows sind ideal an die Bedürfnisse moderner Familien und Paare angepasst, sowie auch für Senioren geeignet. Die großzügige Grundstücksfläche lässt zudem ausreichend Freiraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Garten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um den Charme und die Funktionalität dieses Bungalows vor Ort zu erleben.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ????????????? ??? ???????

- Holzofen
- offene Küche
- Decke isoliert
- Wasserzisterne
- offener Eingang
- bodentiefe Fenster
- Bad seniorengerecht
- großer Wohn-/Essbereich
- PV-Anlage 11,18 Kwp mit Speicher 5 Kwh

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ??? ??? ??? ?????????

Die Gemeinde Traitsching gehört mit rund 46 Quadratkilometern Fläche zu den größten Flächengemeinden im Landkreis Cham.

Im Bereich Wilting findet man eine sehr gute Infrastruktur vor. Hier befinden sich ein Kindergarten sowie eine Kindergrippe, eine Grundschule, Banken, Ärzte, Physiotherapeuten, Friseurgeschäfte, Kosmetiksudio`s sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig zu erreichen sind. Auch ein Senioren- und Pflegeheim hat in dieser Gemeinde seinen Platz gefunden. Mit dem PKW oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinie 710) sind die Städte Cham (ca. 9 km) oder Straubing (ca. 35 km) gut zu erreichen.

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 44.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

**??????? ????????: 25201056 - 93455 Traitsching/Siedling**

# ?????????? ????????????

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

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com