Zwiesel

Zweifamilienhaus mit Keller und Garage, Erdgeschoss entkernt

??????? ????????: 24129020

???? ??????: 259.000 EUR • ?????????: ca. 173 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 736 m^2

??????? ????????: 24129020 - 94227 Zwiesel

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

??????? ????????: 24129020 - 94227 Zwiesel

?? ??? ?????

??????? ????????	24129020
?????????	ca. 173 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????	2
???? ??????????	1938
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	259.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24129020 - 94227 Zwiesel

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.05.2032
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	182.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1971

??????? ????????: 24129020 - 94227 Zwiesel

?? ???????

??????? ????????: 24129020 - 94227 Zwiesel

?? ???????

??????? ????????: 24129020 - 94227 Zwiesel

?? ???????

??????? ????????: 24129020 - 94227 Zwiesel

?? ???????

??????? ????????: 24129020 - 94227 Zwiesel

?? ???????

??????? ????????: 24129020 - 94227 Zwiesel

?? ???????

??????? ????????: 24129020 - 94227 Zwiesel

?? ???????

??????? ????????: 24129020 - 94227 Zwiesel

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

Das gemütliche Wohnhaus wurde vermutlich ursprünglich um 1938 auf dem ca. 736 m² großen Grundstück gebaut. Anfang der 1970er Jahre wurde dann das Bestandsgebäude auf die heutige Größe erweitert.

Die Aufteilung besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss, Keller und Dachboden.
In der bereits bis in den Rohbauzustand entkernten unteren Wohnung wurde die Öffnung der "alten" Räume in offenes Wohnen gestaltet. Für Unterzüge werden die vorhandenen, neuen Stahlträger mitgegeben, so dass sich die neuen Eigentümer hier die Räume ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten können. Das Bad ist über den Treppenaufgang zu erreichen und befindet sich ähnlich einer Split Level Aufteilung im Zwischenstock.
Die Wohnung im Obergeschoss wäre sofort bezugsfrei. Diese ist aufgeteilt in eine Küche, dem Wohnzimmer, einer Speis, dem Schlafzimmer und dem Bad.
Das Dachgeschoss wurde teilweise von den ursprünglichen Eigentümern im Laufe der Jahre für die Kinder ausgebaut.
Im Keller (Stehhöhe ca. 1,70-1,90 Meter) befinden sich der Vorratsraum, eine Hobbywerkstatt, der Tankraum, der Heizraum sowie die Pkw-Garage mit elektrischem Torantrieb. Der Keller wurde bereits neu verputzt, teilweise gefliest und Kernbohrungen für den Nebenraum durchgeführt. Auf Grund von kleinen feuchten Stellen im Keller ist vermutlich eine Außendrainage erforderlich.
Durch eine Kellertüre gelangt man direkt in den schönen Garten. Dort befindet sich ein ca. 5x3 m großes Gartenhäuschen für Brennholz und die Gartengeräte. Der Garten mit dem gemütlichen Grillplatz ist nach Westen angelegt und somit perfekt für schöne Abende mit lauer Abendsonne.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

??????? ????????: 24129020 - 94227 Zwiesel

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

- Glasfaseranschluss
- 2 Wohnungen
- Erdgeschosswohnung bereits entkernt
- Kunststofffenster 2006 erneuert
- Keller neu verputzt und teilweise gefliest
- Wasser-/Abwasserzugang neu verlegt
- Stromzugang neu verlegt
- Garage mit direktem Hauszugang
- Holz- und Geräteschuppen

??????? ????????: 24129020 - 94227 Zwiesel

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

Die etwa 10.000 Einwohner zählende Stadt Zwiesel liegt inmitten des Bayerischen Waldes in der Arberland Region und ist vor allem durch die Glaskunst bis weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt. Sehenswürdigkeiten und Einrichtungen rund um Glas wie etwa die Glasfachschule oder das Glasmuseum heben die herausragende Bedeutung von Zwiesel für die Glasproduktion heraus. Darüber hinaus stärken und sichern weitere größere und kleinere, regionale und überregionale Firmen die Wirtschaft vor Ort.
Auch als Urlaubsregion ist der Luftkurort Zwiesel bei Erholungssuchenden aus Nah und Fern durch die zahlreichen Wanderwege wie etwa zum 950 Meter hohen Hennenkobel, dem Zwieseler "Hausberg", Ausflüge zu den Sehenswürdigkeiten wie das Waldmuseum, die Bärwurzerei oder auch eine geführte Erkundung der teilweise wieder hergestellten, geheimnisvollen unterirdischen Gänge aus dem 18. Jahrhundert sehr beliebt.
Badegäste können beim Besuch im Zwieseler Erholungsbad im kühlen Nass ihre Runden ziehen oder einfach die Seele baumeln lassen. Zu einem gemütlichen Wellnesstag lädt die Bayerwald Sauna, das größte Saunadorf im Bayerischen Wald, ein.
Für die Entwicklung der Kinder ist von Kindergärten über die Grundschule und Realschule bis hin zum Gymnasium in der Stadt alles vorhanden. Auch für Einkäufe des täglichen Lebens und darüber hinaus findet man in Zwiesel zahlreiche Möglichkeiten. Dank der guten Lage der Immobilie ist alles in wenigen Minuten mit dem Pkw sehr gut zu erreichen.

??????? ????????: 24129020 - 94227 Zwiesel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.5.2032.
Endenergiebedarf beträgt 182.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 24129020 - 94227 Zwiesel

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

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

Stefan Fischer

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf
Tel.: +49 991 - 38 31 897 0
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

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

www.von-poll.com