Hengersberg

# Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage ** ca. 930 € / m² Wohn-/Gewerbe-/Nutzfläche

***Property ID: 25129001***

**PURCHASE PRICE:** 697.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 317 $m^2$ • **ROOMS:** 19 • **LAND AREA:** 1.298 $m^2$

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**


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

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25129001 |
| Living Space | ca. 317 m² |
| Rooms | 19 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1900 |
| Type of parking | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 697.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 433 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace |

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 09.01.2035 |
| Power Source | Oil |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 212.40 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | G |
| Year of construction according to energy certificate | 1900 |

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# The property

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# The property

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# The property

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# The property

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# The property

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# The property

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# The property

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# The property

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# The property

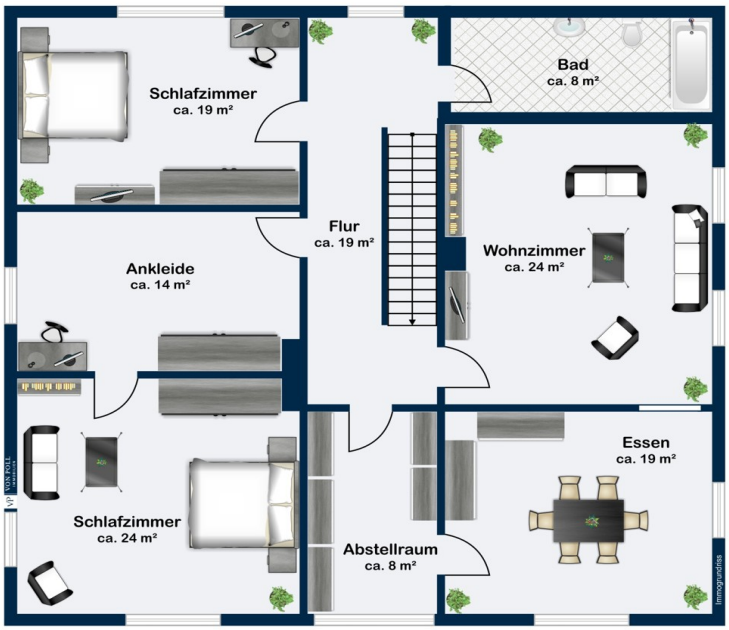
**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# The property

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# Floor plans

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

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Hengersberg, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.
Das Ensemble zeichnet sich durch eine großzügige Wohn-/Gewerbe-/Nutzfläche von zusammen ca. 750 m² sowie eine weitläufige Grundstücksfläche von ca. 1298 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.

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# Details of amenities

- ca. 750 m² Wohn-/Gewerbe-/Nutzfläche
- ca. 1.298 m² Grundstück mit 2 Einfahrten
- 2 verbundene Gebäude (2 Hausnummern)
- 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

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# All about the location

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.

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# Other information

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.

**Property ID: 25129001 - 94491 Hengersberg**

# 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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com