Hengersberg

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

CODE DU BIEN: 25129001

www.von-poll.de

PRIX D'ACHAT: 697.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 317 m² • **PIÈCES:** 19 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.298 m²

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25129001
Surface habitable	ca. 317 m²
Pièces	19
Salles de bains	2
Année de construction	1900
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	697.000 EUR
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 433 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.01.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	212.40 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

La propriété

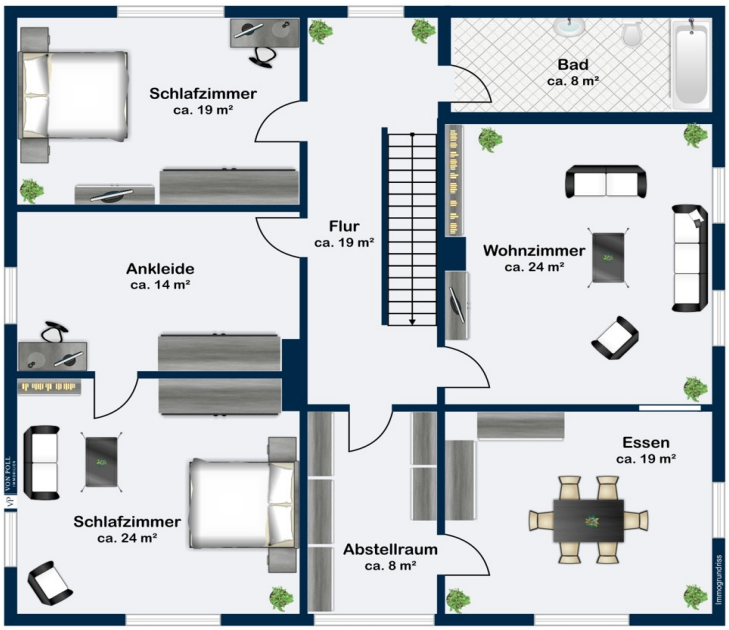
CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

Plans d'étage

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

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25129001 - 94491 Hengersberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Stefan Fischer

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com