Bruck in der Oberpfalz

# Gemütliches Einfamilienhaus in zentraler und ruhiger Lage

***Property ID: 25201029***

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.de

**PURCHASE PRICE:** 385.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 120 m$^2$ • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 1.128 m$^2$

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**


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

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25201029 |
| Living Space | ca. 120 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1976 |
| Type of parking | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 385.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2014 |
| Condition of property | Renovated |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen |

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 17.11.2034 |
| Power Source | Oil |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 112.60 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |
| Year of construction according to energy certificate | 1996 |

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

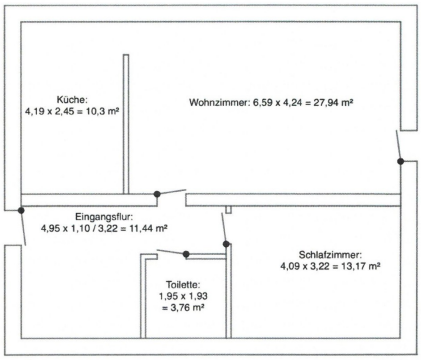
**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

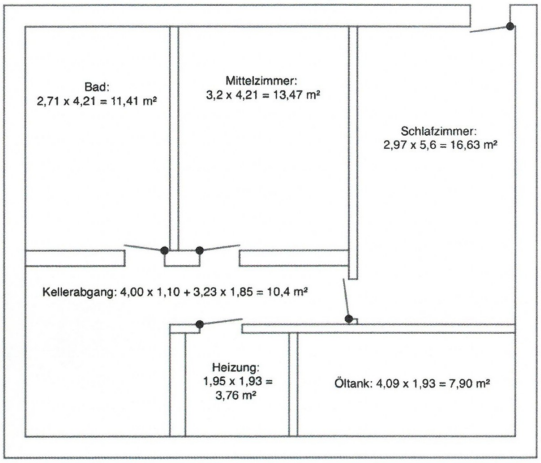
**Obergeschoss:**



**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# The property

**Untergeschoss:**



**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# A first impression

Die gepflegte Immobilie mit seinem schönen Garten wurde 1976 in Massivbauweise auf einem rd. 1128 m² großem Grundstück erbaut. Das Haus wurde im Jahr 2014 einer umfassenden Sanierung unterzogen und präsentiert sich daher in einem modernen und zeitgemäßen Zustand.
Die Wohnfläche von ca. 120 m² teilt sich auf das Ober- und Untergeschoss auf.
Im Obergeschosses befindet sich der großzügige Wohn-/ Essbereich, die Küche und das Schlafzimmer, sowie ein Gäste-WC.
Vom Wohn /-Esszimmer aus, das zusätzlich noch mit einem schönen Kachelofen beheizt werden kann, betreten Sie die 48 m² große Holzterrasse, die für gemütliche Stunden im Freien sorgt.
Über den Flur gelangen Sie über eine Holztreppe in das Untergeschoss.
Im Untergeschoss befinden sich die Heizungsanlage, ein großzügiges Bad, sowie zwei weitere vollwertige Zimmer, eins mit direktem Zugang zum Garten. Das schöne Grundstück bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – sei es ein Gemüsegarten, ein Spielbereich für Kinder oder Platz für entspannte Stunden im Freien.
Die Außenanlage ist pflegeleicht angelegt und bieten viel Raum zur Entfaltung.
Am Haus befindet Sie noch eine Garage, die genügend Platz für ein Auto bietet.
Die Immobilie ist seit 01.01.2021 vermietet, der derzeitige Mietzins beträgt 766,00 € Kaltmiete im Monat.
Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, können Sie sich gerne melden und einen persönlichen Beratungstermin vereinbaren.

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# Details of amenities

Folgende Maßnahmen wurden bei der Sanierung der Immobilie ergriffen:
- neue Raumaufteilung Wanddurchbruch / Einzug neuer Wand um die Küche zu vergrößern
- Umbau der im Haus vorher integrierten Garage in einen Wohnraum im UG
Wasserleitungen & Abwasserleitungen
Heizungsleitungen / Heizkörper
Elektrik: Leitungen und neue Verteilung / Sicherung
- 2 neue Bäder / Hauptbad mit Fußbodenheizung
- Dachbodenisolierung mit 14 cm Styrodur
- Neuverputz innen
- teilweise Einzug von Rigipsdecken
- Überall neue Fußböden; auf 70 m² handgefertigte Hart-Massivholz-Dielen (Esche / Rotbuche / Bergahorn 28 mm); restliche Bereiche neu gefliest.
- Einzug eines Edelstahlkamins für einen Scheitholz-Kaminofen (Hausinventar)
- Einbauküche (Hausinventar); ohne Elektrogeräte
- neue 3 fach verglaste Fenster
- neue Haustüre
Weiter wurden noch folgende Maßnahmen durchgeführt:
- Schaffung eines 48 m² Carports (2 Kfz) mit darüberliegender Lärchen-Dielen-Terrasse 28 mm
im Jahr 2015.
- 2019: Abtragung des Asbestdaches, Ersatz durch Trapezblech (hier keine weiteren Isolierungsmaßnahmen) und
- Auftragung eines neuen Außen(Farbe)-Putzes.
Ausstattung:
- Ölzentralheizung von Viessmann (Niedertemperatur)
- Einbauküche ohne Geräte
- 48 m² große Terrasse
- große Gartenanlage
- Geräteschuppen
- Gewächshaus
- 3 X Hochbeet
- Garage

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# All about the location

Bruck i.d.OPf. liegt im Landkreis Schwandorf, in der Urlaubsregion „Oberpfälzer Seenland" und im „Naturpark Oberer Bayerischer Wald", ca. 35 Kilometer nordöstlich von Regensburg an der Bundesstraße 85. Die Gesamtfläche des Marktes beträgt 52,46 km², darunter 31,02 km² Wald. Durch Bruck i.d.OPf. fließt der Sulzbach, der als Abfluss des Hammersees in Bodenwöhr entsteht und in Nittenau in den Fluss Regen mündet.
Mit seiner guten Infrastruktur, modernen Arbeitsplätzen, einem breit gefächerten Vereinsleben, attraktiven Kultur- und Freizeitmöglichkeiten (z. B. Sandoase), zukunftsfähigen Erziehungs-, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie zahlreichen Angeboten für Jung und Alt, hat Bruck für jeden etwas zu bieten.

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 112.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**Property ID: 25201029 - 92436 Bruck in der Oberpfalz**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com