

Schaufling

# Einfamilienhaus im Landhausstil mit schön angelegten Garten

????????? ??????????: 25129016



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 227 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.045 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25129016 - 94571 Schaufling

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

???????? ??????????: 25129016 - 94571 Schaufling

?? ??? ??????

???????? ??????????	25129016	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 227 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ??????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	2	?????????	???????
????? ?????????????	2007	????????????	?????????
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????	?????????	??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25129016 - 94571 Schaufling

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	95.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.06.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2007

??????? ????????: 25129016 - 94571 Schaufling

?? ????????



??????? ???????: 25129016 - 94571 Schaufling

?? ????????



??????? ???????: 25129016 - 94571 Schaufling

?? ????????



??????? ???????: 25129016 - 94571 Schaufling

?? ????????



??????? ???????: 25129016 - 94571 Schaufling

?? ????????



??????? ???????: 25129016 - 94571 Schaufling

?? ????????



???????? ??????????: 25129016 - 94571 Schaufling

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



??????? ???????: 25129016 - 94571 Schaufling

?? ????????



??????? ????????: 25129016 - 94571 Schaufling

?? ????????



??????? ????????: 25129016 - 94571 Schaufling

?? ????????



??????? ???????: 25129016 - 94571 Schaufling

?? ????????



??????? ?????????: 25129016 - 94571 Schaufling

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

Das Einfamilienhaus im gemütlichen Landhausstil wurde 2007 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1045 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von etwa 227 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss bietet das Haus ausreichend Platz für eine große Familie. Die Immobilie verfügt über sechs Zimmer, zwei Badezimmer, ein offen gestaltetes Wohnzimmer, eine große und offene Küche mit Esstisch und Eckbank, einem eigenen WC im Dachgeschoss, einem Hauswirtschaftsraum sowie eine großen Speisekammer. Die Zentralheizung wird unterstützt durch den Kachelofen, welcher im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss für eine angenehme Wärme und Atmosphäre sorgt. Ein weiterer Pluspunkt ist die 2012 installierte Photovoltaikanlage, welche mit einer Leistung von ca. 8,5 kWp zur Senkung der Stromkosten beiträgt. Die offene Küche ist der Mittelpunkt des Hauses und bietet einen direkten Zugang nach draußen, so dass die Terrasse an warmen Sommertagen eine wunderbare Wohnraumerweiterung darstellt. Neben der Einbauküche wurden auch die Innentüren und die Fenster vom Schreiner gefertigt, was an der Qualität auch jetzt nach fast 20 Jahren noch zu sehen ist. Für die Fahrzeuge steht ein großer Doppelcarport sowie eine großzügige Garage zur Verfügung. Letztere bietet einen direkten Zugang zum Haus, sodass Einkäufe leicht und trocken ins Haus gebracht werden können. Ebenso ermöglichen zwei stufenlose Hauseingänge einen komfortablen Zugang zum Haus. Das Haus verfügt über vier Balkone, die einen traumhaften Ausblick in die Ferne erlauben. Der Garten ist mit einer Natursteinmauer gestaltet und beherbergt ein gemauertes Gartenhaus, das sich hervorragend zum Grillen und gemütlichen Beisammensein eignet. Zwei Hühnerhäuschen bieten die Möglichkeit zur eigenen Haltung von Hühnern.

??????? ?????????: 25129016 - 94571 Schaufling

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

- PV-Anlage mit ca. 8,5 kWp, 2012 montiert
- Einbauküche vom Schreiner
- Innentüren und Fenster vom Schreiner
- Fensterläden
- 4 Balkone
- Terrassenzugang von der Küche
- Kachelofen
- 2 Bäder
- 2 stufenlose Hauseingänge
- direkter Hauszugang von der Garage
- großer Doppelcarport
- gemauertes Gartenhaus zum grillen und sitzen
- schön angelegter Garten mit Natursteinmauer
- 2 Hühnerhäuschen
- private Zufahrt (eingetragene Dienstbarkeit)

??????? ????????: 25129016 - 94571 Schaufling

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

Schaufling liegt ca. 10 km von Deggendorf entfernt an der Grenze zum Bayerischen Wald. Mit ca. 1.500 Einwohnern der Gemeinde, bietet Schaufling ein ländliches Wohnen mit einer hervorragenden Straßenanbindung nach Deggendorf. In weniger als 10 Minuten wird z.B. das Deggendorfer Krankenhaus mit dem Auto erreicht, die Innenstadt in nur ca. 15 Minuten und die "Asklepios" Klinik in weniger als 5 Autominuten. In naher Umgebung auf der Rusel finden sich Langlaufloipen, das Wanderzentrum, der Golfclub oder zahlreiche Strecken für Mountainbiker.

??????? ?????????: 25129016 - 94571 Schaufling

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 95.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ?????????: 25129016 - 94571 Schaufling

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

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

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

E-Mail: [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)