

Teisnach

# Großes Wohnhaus für 2 Familien mit 2 eigenen Eingängen

Objektnummer: 24129008



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

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.080 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Auf einen Blick

|               |                        |             |   |
|---------------|------------------------|-------------|---|
| Objektnummer  | 24129008               | Kaufpreis   | 189.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 200 m <sup>2</sup> | Haustyp     | Zweifamilienhaus  |
| Dachform      | Satteldach             | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      | Bauweise    | Massiv  |
| Zimmer        | 8                      | Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer    | 2                      | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon   |
| Stellplatz    | 2 x Garage             |             |   |

Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                         |                             |
|----------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | ELEKTRO     | Endenergiebedarf        | 249.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.03.2034  | Energie-Effizienzklasse | G                           |
| Befuerung                  | Elektro     |                         |                             |

Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Ein erster Eindruck

Reserviert! Der ursprüngliche, straßenseitig gesehen linke Gebäudeteil entstand vermutlich um oder vor 1900. Die Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Es stehen hier 5 Zimmer, eine Küche sowie ein Bad zur Verfügung. Außerdem ein kleiner Keller und der Speicher. Beheizt wird dieser Gebäudeteil mit einer zentralen Ölversorgung durch Einzelöfen. Die Zwischendecken hier sind Fehlböden. Ein Anbau in den 1970er Jahren dient als Öltanklager sowie darüberliegend als Wintergarten. Seit mehr als 20 Jahren ist dieser Teil des Hauses an einen älteren Herrn vermietet, welcher gerne auch noch weiter im Haus wohnen bleiben möchte. Der Zustand dieser linken Hälfte ist sanierungsbedürftig. Die rechte Seite des Wohnhauses wurde 1972 als Anbau errichtet. Hier stehen auf einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> insgesamt 3 Zimmer, eine Küche, 2 separate WC's, ein Bad, eine Speis, ein großer Abstellraum sowie ein geräumiger Keller zur Verfügung. Die beiden unteren Zwischendecken sind hier massiv ausgeführt. Die Beheizung erfolgt hier mittels Nachtspeicheröfen und eines Pelletofens. Die Fenster des rechten Gebäudeteils wurden im Jahr 2001 durch doppelverglaste Kunststofffenster ersetzt. Die rechte Wohnung ist aktuell ebenfalls noch vermietet, wird jedoch bis Mitte 2024 frei. Der Zustand der rechten Seite ist gepflegt. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.080 m<sup>2</sup>. Da ein öffentlicher Weg etwa mittig durch das Grundstück hindurchführt, können effektiv ca. 950 m<sup>2</sup> genutzt werden. Eine Doppelgarage, ebenfalls in den 1970er Jahren errichtet, gehört mit zum Haus.

Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Ausstattung und Details

- 2 Wohnungen
- 2 eigene Eingänge
- Doppelgarage
- sonnige Lage
- teilweise unterkellert
- Einzelöfen und Nachtspeicherheizung
- linke Hälfte vermietet
- rechte Hälfte vermietet, frei bis ca. Juli 2024

Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Alles zum Standort

Mit insgesamt rund 3.200 Einwohnern bietet der ca. 6 km entfernte Markt Teisnach und seine 13 Ortsteile eine lebendige Gemeinschaft, die von einer reichen kulturellen Geschichte geprägt ist. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von etwa 42 Quadratkilometern und ist von dichten Wäldern und sanften Hügeln umgeben, die ideale Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten bieten. Die Anbindung nach Deggendorf und Regen ist durch die B85 bzw. B11 mit dem Pkw hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens, Restaurants, Banken, Ärzte und Apotheken, Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule befinden sich in ca. 6 km Entfernung. Der Wochenmarkt lockt regelmäßig Besucher auf den Teisnacher Marktplatz, wo lokale Bauern ihre Produkte anbieten. Hier findet man eine Vielzahl von frischem Obst und Gemüse sowie vieles mehr. Die lokale Wirtschaft wird auch durch den Tourismus unterstützt, da die Region ein beliebtes Ziel für Natur- und Kulturliebhaber ist. Als Wirtschaftsstandort ist Teisnach auch auf Grund des Technologiecampus als Außenstelle der TH Deggendorf bekannt. Die Umgebung von Teisnach bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege, Golfplätze, Radwege, Angelmöglichkeiten und im Winter Skigebiete. Die Region ist auch für ihre traditionellen Feste und Veranstaltungen bekannt. Kulturelle Sehenswürdigkeiten wie die historische Pfarrkirche St. Martin und das Heimatmuseum bieten Einblicke in die reiche Geschichte und Traditionen der Region.

Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 249.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

Objektnummer: 24129008 - 94244 Teisnach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22 Deggendorf  
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)