

Bernhardswald

# Wohnen und Arbeiten in einem Objekt - zwei Immobilien mit großem Grundstück und 4 Garagen zu verkaufen

CODE DU BIEN: 23201023



PRIX D'ACHAT: 740.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 566 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.251 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

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

CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23201023
Surface habitable	ca. 566 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	12
Chambres à coucher	8
Salles de bains	4
Année de construction	1964
Place de stationnement	4 x Garage

Prix d'achat	740.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Provisionsfrei
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	OEL	Consommation finale d'énergie	118.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.05.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



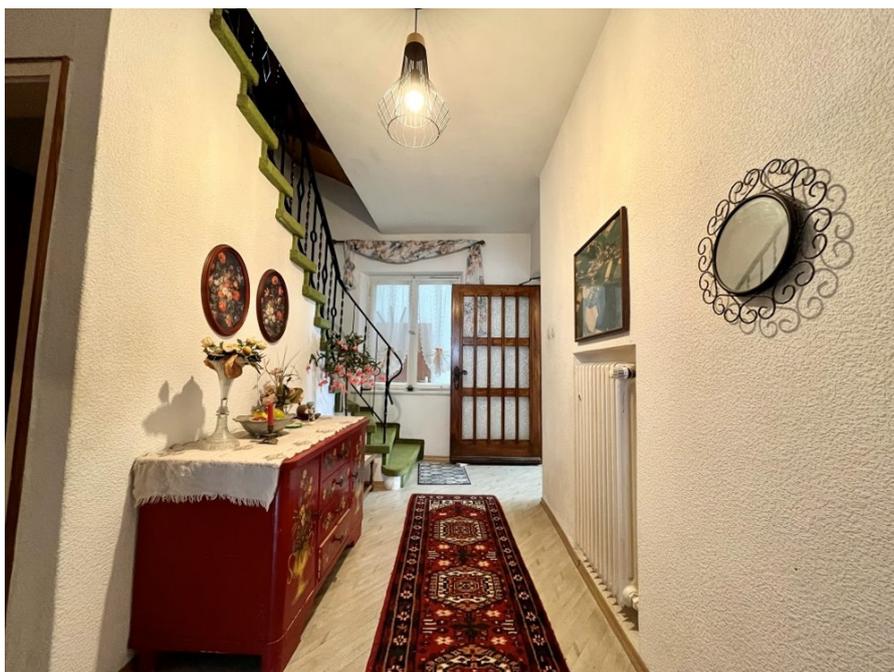
CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



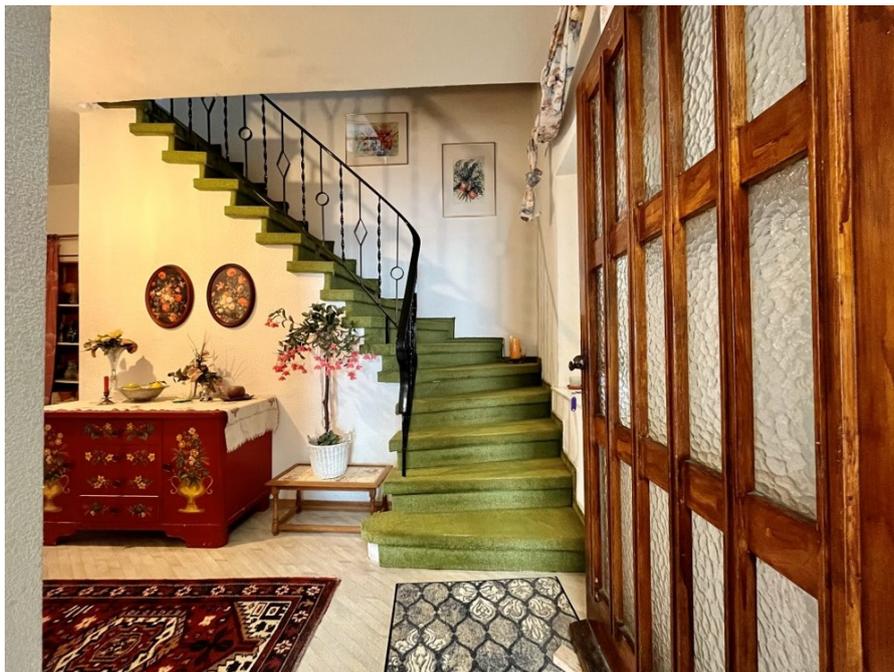
CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



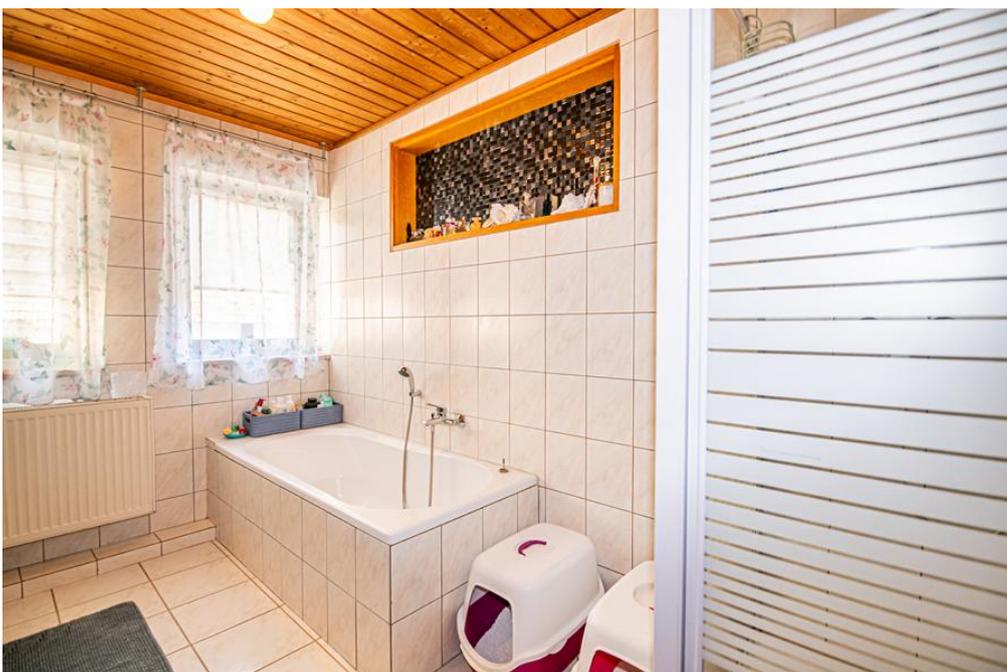
CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



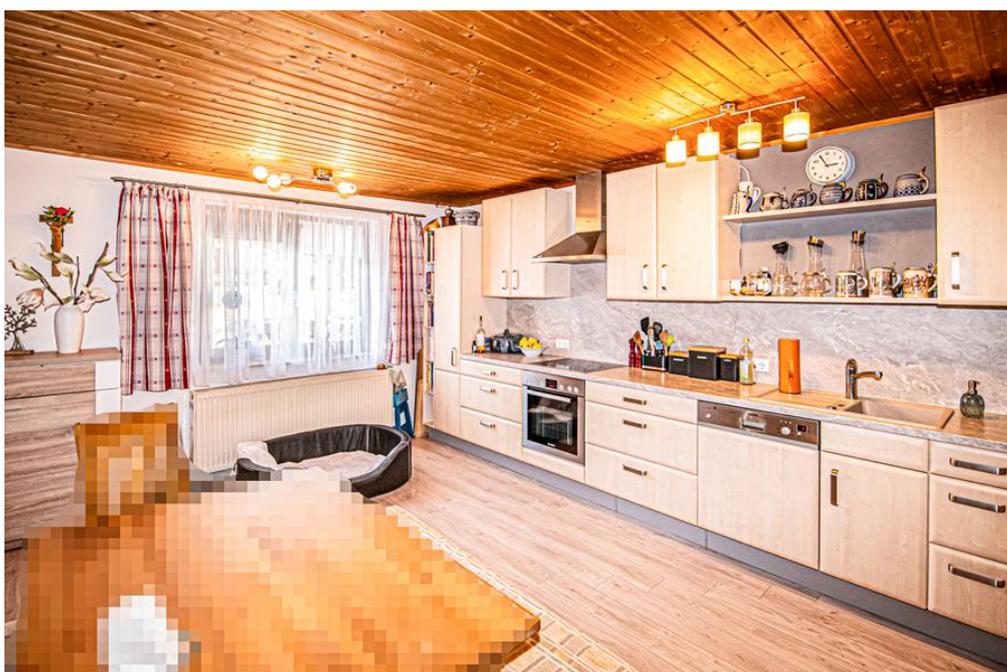
CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



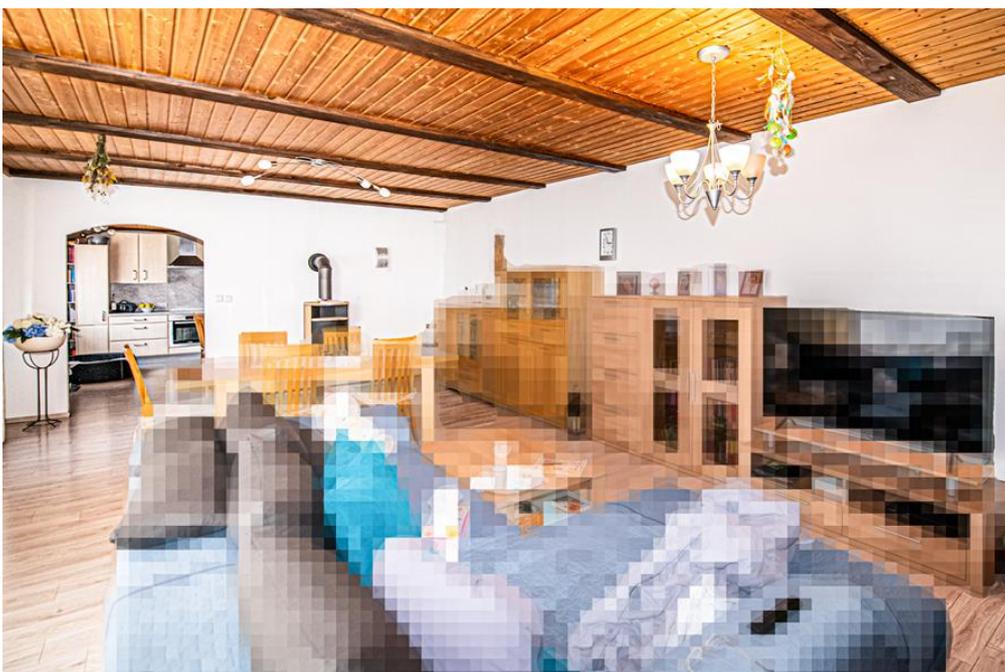
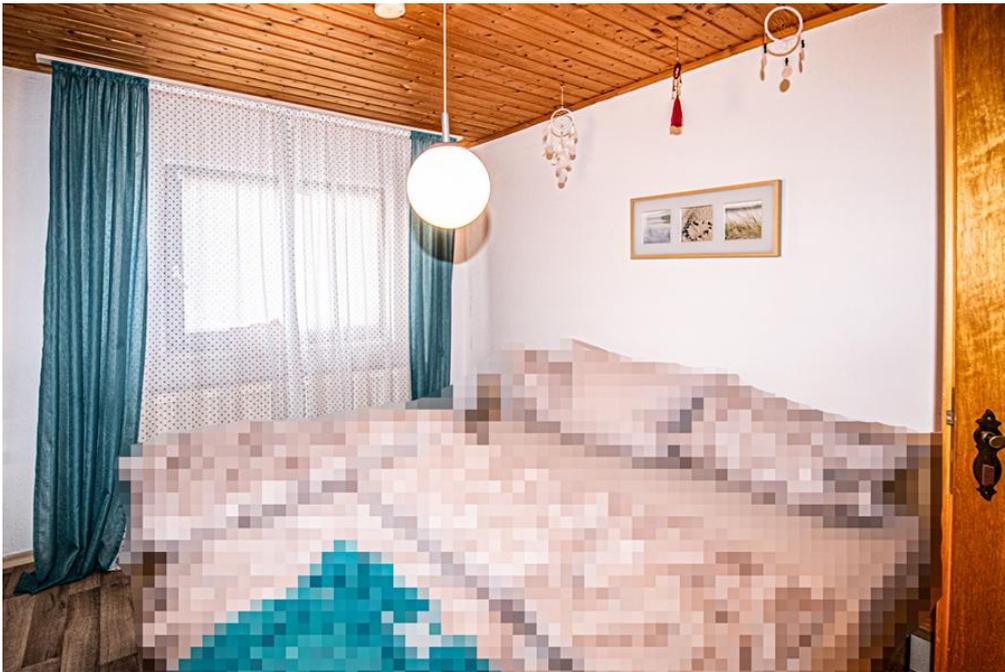
CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



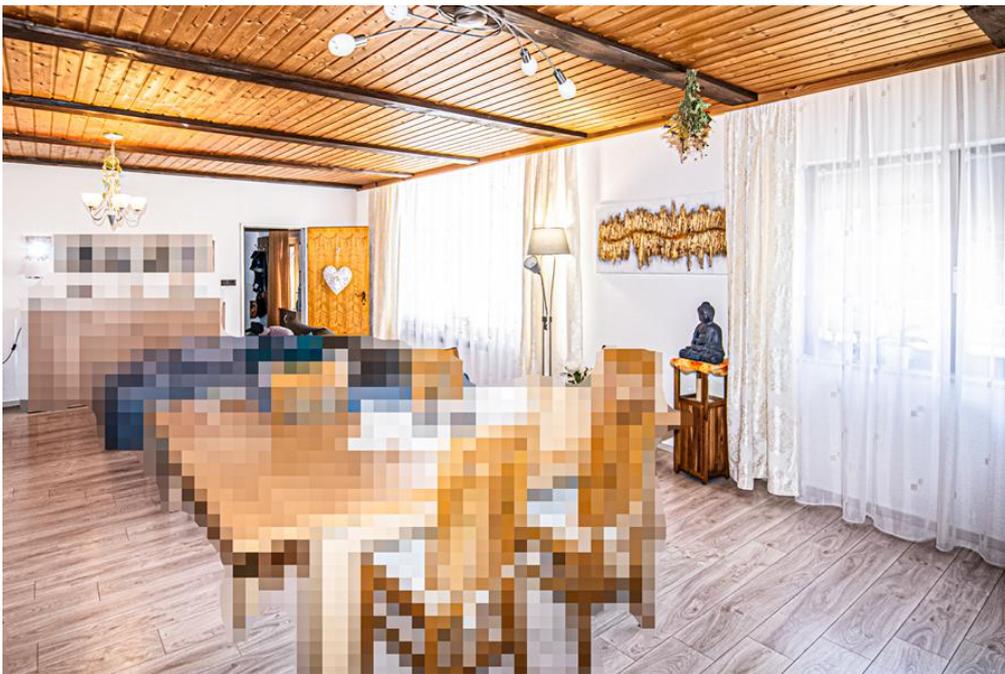
CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein geräumiges Zwei- oder Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 566 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 2251 m<sup>2</sup>. Das Objekt besteht aus zwei separaten Gebäuden und verfügt über vier Garagen für Fahrzeuge. Zusätzlich gibt es ein Heizöllager mit einer Kapazität von 10.000 Litern. Das Haupthaus mit einer Wohnfläche von 389 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 1964 erbaut. Im Jahr 2005 wurde das Haus mit einer neuen Ölheizung ausgestattet, während 1990 ein stilvoller Kachelofen eingebaut wurde. Im Jahr 1996 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und bietet somit zusätzlichen Wohnraum. Das Nebengebäude verfügt über eine Wohnfläche von 177 m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 1971 erbaut. Im Jahr 2007 erhielt auch dieses Gebäude eine neue Ölheizung. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet der großzügige Obst- und Gemüsegarten, der ideale Bedingungen für Hobbygärtner und Selbstversorger hat. Hier kann man sich mit frischem Obst und Gemüse versorgen und die Natur genießen. Das Objekt eignet sich ideal für alle, die Arbeiten und Wohnen vereinen möchten. Die Fläche bietet genügend Platz für Büros, Ateliers als Werkstatt oder Praxisräume. Durch die separate Vermietung des Nebengebäudes könnte eine zweite Einnahmequelle generiert werden. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche sowie die Möglichkeit zur geschäftlichen Nutzung in einem Gebäude. Die Kombination aus Wohnen und Arbeiten bietet eine einzigartige Gelegenheit für eine individuelle Nutzung nach den persönlichen Bedürfnissen des Käufers. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Auf Anfrage senden wir Ihnen sehr gerne vorab einen 360 Grad Rundgang vom Gebäude 1 zu. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Détails des commodités

2 Gebäude + 4 Garagen  
10000 Liter Heizöllager  
Haupthaus Wohnfläche 389 m<sup>2</sup>  
Baujahr 1964  
2005 Ölheizung erneuert  
1990 Kachelofen eingebaut  
1996 Ausbau des Dachgeschosses  
Energiedaten Haus 1:  
Verbrauchsausweis: 118,90 D  
Nebengebäude Wohnfläche 177m<sup>2</sup>  
Baujahr 1971  
2007 Ölheizung erneuert  
Energiedaten Haus 2:  
Verbrauchsausweis: 120,00 D

**CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald**

## Tout sur l'emplacement

Bernhardswald ist eine Gemeinde im Oberpfälzer Landkreis Regensburg und liegt nordöstlich von Regensburg. Von Regensburg kommend, erreicht man in wenigen Minuten das Gemeindegebiet von Bernhardswald. Die Ortschaft liegt in einer reizvollen Hügellandschaft des Vorwaldes. Das Freizeit- und Sportangebot ist breit gefächert. Die verschiedensten Aktivitäten, wie Radfahren, Nordic-Walking und ausgewiesene Wanderpfade gehören ebenso zum Angebot wie gespurte Langlaufloipen im Winter. In nächster Nähe erreichen Sie folgende Geschäfte: Edeka 5 km Netto 5 km Friseur 5,2 km Apotheke 5,5 km Entfernungen zu Nachbarorten oder Städten: - Lappersdorf: ca. 18 km - Regensburg Stadtmitte: ca. 22 km - Regenstauf: ca. 16 km

CODE DU BIEN: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 118.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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. 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: 23201023 - 93170 Bernhardswald

## Contact

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

Mario Aschenbrenner

---

Alrunastraße 9 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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