

Bad Birnbach – Birnbach

Gepflegtes Anwesen mit 5 Wohneinheiten und weiterem Ausbaupotential

CODE DU BIEN: 24172005



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 413 m² • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.403 m²

CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

- 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: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24172005
Surface habitable	ca. 413 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	14
Chambres à coucher	7
Salles de bains	5
Année de construction	1910
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	1.250.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1994
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	HOLZ
Certification énergétique valable jusqu'au	30.12.2032

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	137.60 kWh/m²a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



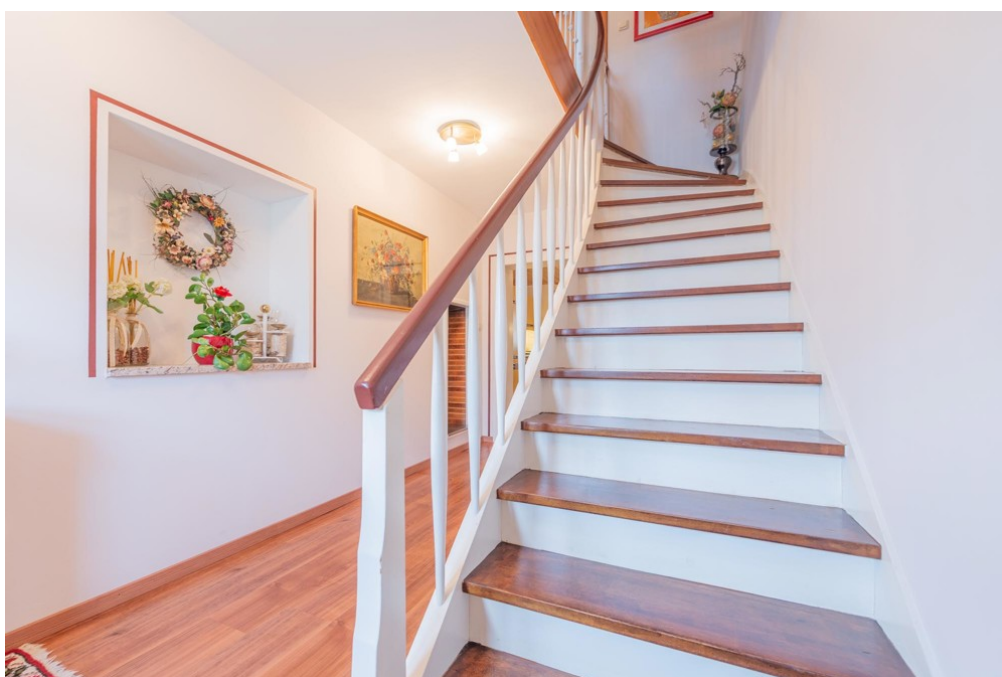
CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

La propriété



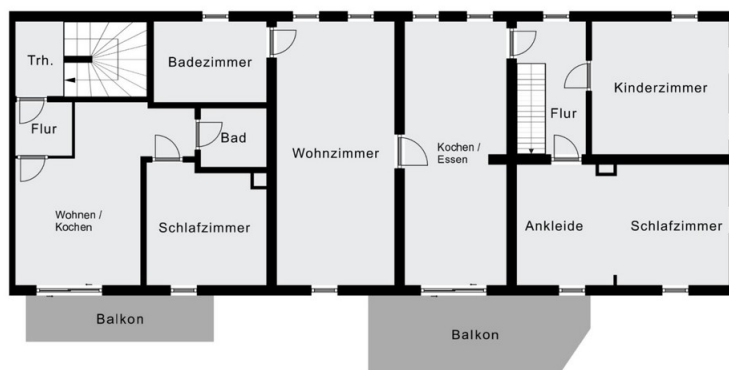
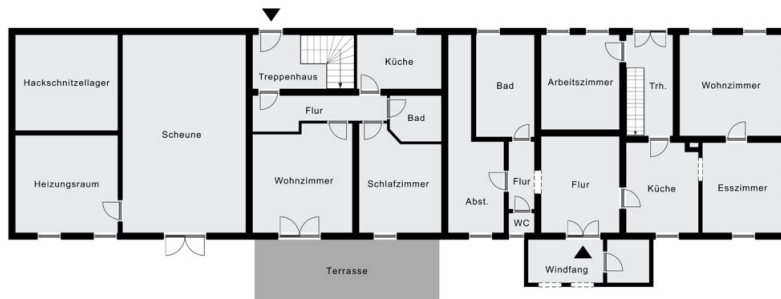
CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

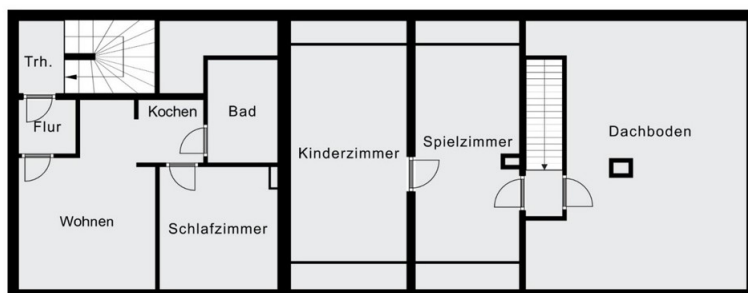
La propriété



CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

Plans d'étage





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: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

Une première impression

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, welches heute über 2 Hauptwohnungen, die auch als komplettes Wohnhaus genutzt werden können, und 3 kleinere Wohnungen verfügt, welche aktuell als Ferienwohnungen vermietet werden. Über eine großzügige Einfahrt gelangen Sie auf das äußerst gepflegte, 3.403 m² große Grundstück. Rechter Hand können Sie Ihr Auto im großen Doppelcarport abstellen. Angrenzend befindet sich eine geräumige Scheune mit Geräteschuppen und Kartoffelkeller. Sollten Sie Ihr Auto lieber in einer Garage parken wollen, so finden Sie am Ende der Einfahrt eine Doppelgarage. Linker Hand gelangen Sie ins Wohngebäude, dieses besteht im Wesentlichen aus 3 Gebäudeteilen. Dem Haupthaus, dem Nebenhaus und der ausbaubaren Scheune. Das Wohngebäude wurde im Jahre 1910 gebaut. Im Zeitraum von 1992 - 1994 wurde das Gebäude ausgebaut und kernsaniert. Das Erdgeschoss des Haupthauses können Sie von der Innenhof- als auch von der Straßenseite begehen. Dieser Wohnbereich verfügt neben Küche, Wohnzimmer und Esszimmer auch über ein Badezimmer und ein Arbeitszimmer, welches natürlich auch als Schlafzimmer genutzt werden kann. Somit ist Wohnen hier auf einer Ebene möglich. Das Erdgeschoss könnte also als separate Wohnung genutzt werden, wenn man Sie im Bereich der Innentreppe vom Obergeschoss räumlich abgrenzt. Diese Erdgeschosswohnung hat etwas renovierungsbedarf, da Sie aktuell nicht von den Eigentümern als Wohnraum genutzt wird. Ins Obergeschoss gelangt man über die Treppe im Haus oder über den separaten Zugang vom Innenhof. Diese Wohnung erstreckt sich über ca. 123 m² Wohnfläche und ist in einem sehr gepflegten, hochwertigen Zustand. Neben einem Schlafzimmer und Kinderzimmer, finden Sie hier ein großzügiges, offenes Esszimmer mit Küche, ebenso wie das geräumige Wohnzimmer und ein modernes Badezimmer. Im Dachgeschoss befinden sich noch 2 weitere Zimmer, die vom Treppenhaus aus erreicht werden können, sowie einen Dachboden der weiteren Stauraum bietet. Das Gebäude ist bis auf einen kleinen Vorratskeller, den Sie auch bequem über das Treppenhaus erreichen, nicht unterkellert. Angrenzend an das Haupthaus befindet sich ein Nebenhaus, in dem, im Zuge der Sanierungsarbeiten bis 1994 drei Ferienwohnungen eingerichtet wurden. Diese 3 Ferienwohnungen (je 45 - 55 m² Wohnfläche), befinden sich jeweils auf einer Etage und sind in einem sehr gepflegten, hochwertigen Zustand. Die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss verfügen über ein offen gestaltetes Wohn-, Esszimmer mit Küchenzeile, einem Bad und einem Schlafzimmer. Die Wohnung im Erdgeschoss hat, neben Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad, eine Küche. Zur Wohnung im Obergeschoss gehört ein Balkon, zur Wohnung im Erdgeschoss eine Terrasse. Aktuell werden die 3 Wohnungen zur Vermietung als Ferienwohnungen genutzt. Es ist aber auch eine dauerhafte Vermietung oder

Eigennutzung möglich. Die genauen Einnahmezahlen und Übernachtungsquoten können wir gerne in einem persönlichen Gespräch konkretisieren. Die Ferienwohnungen werden komplett eingerichtet verkauft. Angrenzend an den Trakt mit den Ferienwohnungen befindet sich eine Scheune, in der sich auch die Hackschnitzelheizung befindet, welche 2008 eingebaut wurde. Für diese Scheune liegt eine Baugenehmigung vor. Hier könnten weitere 5 Wohnungen gebaut werden. Wasser- und Elektroleitungen sind bereits bis zur Scheune verlegt. Auf dem Wohnhaus befindet sich eine 19,71 kW starke PV-Anlage, welche 2008 installiert wurde. Der vorhandene Einspeisevertrag läuft bis 2028 und bringt monatlich ca. 900,- €. Auf dem Grundstück finden Sie neben einem Badeteich, auch viele verschiedene Sitzgelegenheiten. Sie haben hier die Möglichkeit ein sehr besonderes, sehr gepflegtes Objekt zu erwerben. Sie können es entweder komplett selbst Nutzen, als Mehrgenerationen Haus, oder auch zur Vermietung.

CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

Détails des commodités

- sehr gepflegtes Grundstück mit Badeteich
- Haupthaus mit 2 möglichen Wohnungen
- Nebenhaus mit 3 Ferienwohnungen
- Ausbau weiterer 5 Wohnungen möglich
- Hackschnitzelheizung
- 19,71 kWp PV Anlage
- zahlreiche Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge

CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

Tout sur l'emplacement

Das Anwesen befindet sich im Kurort Bad Birnbach, inmitten des niederbayerischen Bäderdreiecks und Golfparadies. Die Rottal-Therme sowie der Bella Vista Golfpark sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Neben Kindergarten, Schule, verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung finden Sie hier alles Wichtige für das tägliche Leben. Die Kreisstadt Pfarrkirchen erreichen Sie in gut 10 Minuten, die Stadt Passau in ca. 35 Autominuten. in ca. 1:15 Stunden erreichen Sie mit dem Auto die Landeshauptstadt München, die Sie alternativ auch mit der Bahn vom Bad Birnbacher Bahnhof aus erreichen können.

CODE DU BIEN: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 137.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24172005 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

Contact

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

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1 Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com