Tettenweis

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen erweiterbar auf 8 Wohnungen

Objektnummer: 25345027



KAUFPREIS: 699.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 368,64 m² • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 2.164 m²

Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Auf einen Blick

Objektnummer	25345027
Wohnfläche	ca. 368,64 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1973
Stellplatz	6 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 781 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.01.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	204.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie







Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie





Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Die Immobilie



Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Ein erster Eindruck

Mehrfamilienhaus mit viel Potenzial.

Im Moment befinden sich in dem Haus 4 Wohnungen. Es handelt sich um die ehemalige Bäckerei des Ortes. Daher gibt es noch diverse Möglichkeiten für einen weiteren Ausbau der ehemaligen Gewerbefläche, entweder wieder gewerblich oder für weitere Wohnungen.

Wohnung Nr. 1 im EG 83,16 m² wird derzeit als Ferienwohnung vermietet.
Wohnung Nr. 2 im EG 69,75 m² ist innerhalb der Familie für 325 € im Monat vermietet.
Wohnung Nr. 3 im 1. OG 133,80 m² wird selbst genutzt und nach dem Verkauf frei.
Wohnung Nr. 4 im 1. OG 81,94 m² wird selbst genutzt und nach dem Verkauf frei.

Im EG befindet sich die alte Bäckereifläche mit 192,97 m² diese Fläche könnte weiter gewerblich genutzt werden, oder z.B. in 2 Wohnungen umgebaut werden.

Der Dachboden, zu dem eine normale Treppe hochführt, hat eine Grundfläche von 253,02 m². Auch hier könnte man noch eine weiter Wohnung ausbauen.

Auf dem Grundstück befindet sich eine große Garage mit ca. 120 m² in der sich auch das Notstromaggregat der alten Bäckerei befindet, welches noch nutzbar ist.

Diese Garage hat noch ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss, in diesem Bereich wäre weiteres Ausbaupotenzial.

Ein weiteres Garagengebäude mit ca. 95 m² ist ebenfalls noch vorhanden, allerdings ist dies stark renovierungsbedürftig, eventuell ist hier ein Abriss und Ersatzbau sinnvoller.

Im Objekt wurden schon viele Renovierungsmaßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt:

1992/1993 Neue Holzfenster 2-fach im EG
2010/2012 Neue Kunststofffenster 3-fach im OG und Lager
2012 Neue Fußböden im OG
2016 Neue Heizung
2018 Neu Stromleitungen EG und Wohnung 3
Neue Wasserleitungen Wohnung EG

2 neue Küchen
2 neue Bäder im EG
neue Fußböden im EG
neue Türen im EG
neuer Schaltkasten

Ideal wäre das Objekt für jemanden, der sowohl gewerbliche Nutzung als auch Wohnfläche benötigt. Oder ein Bauträger/Handwerker, oder jemand mit handwerklichem Geschick, der durch den Um- und Ausbau hier weitere Wohnungen erstellt, die dann vermietet werden können oder als Eigentumswohnungen eventuell auch verkauft werden könnten.

Brauchen Sie Platz oder haben sie Interesse am Ausbau, dann ist dieses Haus ideal für Sie.

Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Ausstattung und Details

- Großes Grundstück
- 4 Wohnungen
- Ausbaupotenzial für weitere Wohnungen oder für Gewerbefläche
- 2 Nebengebäude, davon eins mit OG und DG
- Zentrale Lage

Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Tettenweis, im niederbayerischen Landkreis Passau. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Rottals, bietet Tettenweis eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern – ideal für Naturliebhaber, Spaziergänger und Radfahrer.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur: Im Ort selbst befinden sich ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen, größere Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in der nahegelegenen Stadt Pocking (ca. 10 Autominuten) oder in der Kurstadt Bad Griesbach schnell erreichbar.

Die Anbindung an den überregionalen Verkehr ist durch die Nähe zur A3 (Passau – Regensburg) sowie zur B12 gegeben. Die Dreiflüssestadt Passau erreicht man in ca. 25 Minuten mit dem Auto. Der Bahnhof in Pocking bietet zusätzlich gute Zugverbindungen in Richtung München und Passau.

Die Nähe zu den beliebten Thermen in Bad Griesbach, Bad Füssing und Bad Birnbach macht Tettenweis auch für Erholungssuchende und Senioren besonders attraktiv. Ebenso bietet die Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Golfplätze, Reitmöglichkeiten und kulturelle Veranstaltungen.

Objektnummer: 25345027 - 94167 Tettenweis

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 204.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

PROVISIONSHINWEIS:
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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: 25345027 - 94167 Tettenweis

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com