Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal

# Liebevoll saniertes Bauernsacherl nahe Bad Birnbach mit großzügigem Grundstück

***Objektnummer: 25172007***

**KAUFPREIS:** 790.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 4.300 m²

**Objektnummer: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal**


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

**Objektnummer: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25172007 |
| Wohnfläche | ca. 180 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1910 |
| Stellplatz | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 790.000 EUR |
| Haus | Bauernhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergie-verbrauch | 142.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 18.07.2035 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1910 |

**Objektnummer: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal**

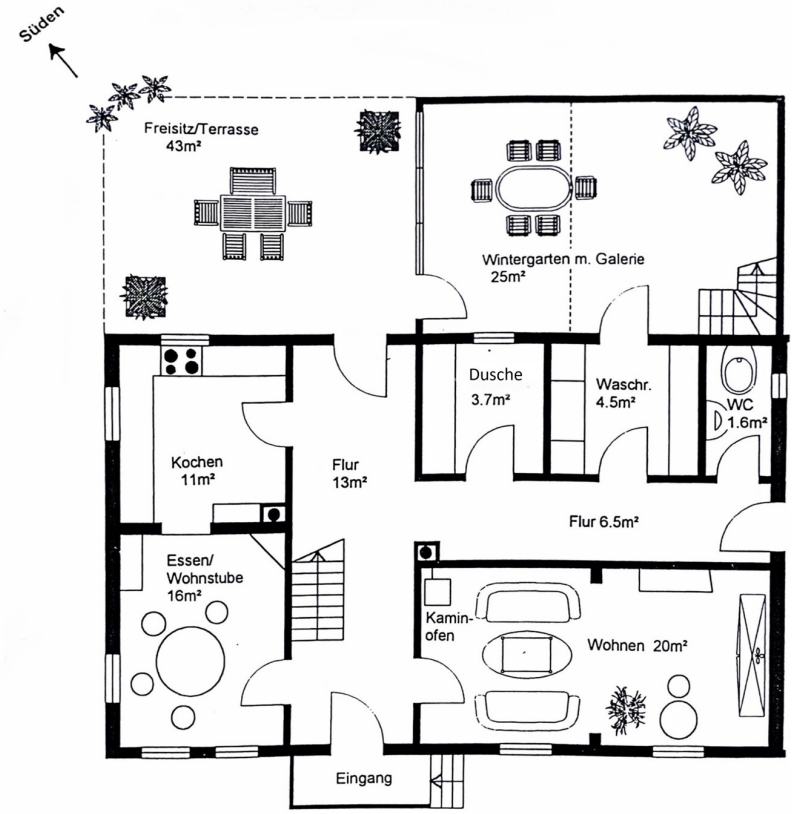
# Die Immobilie

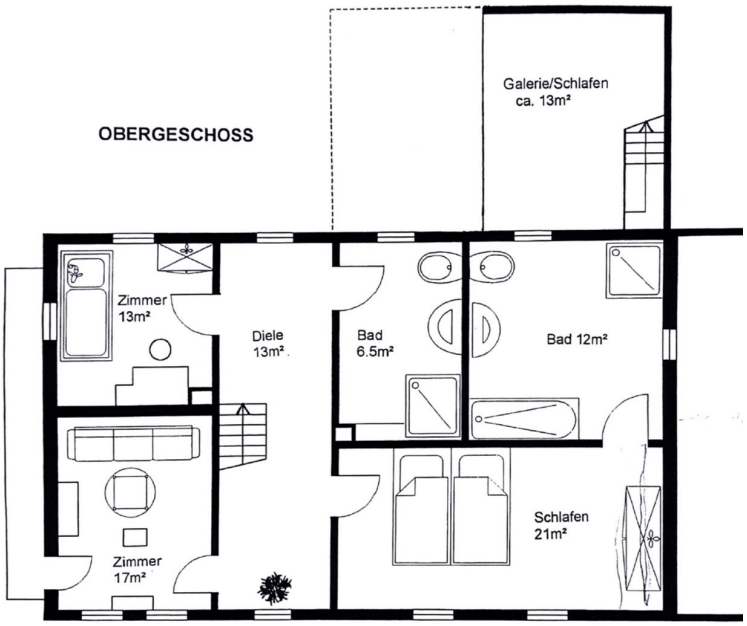
**Objektnummer: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal**

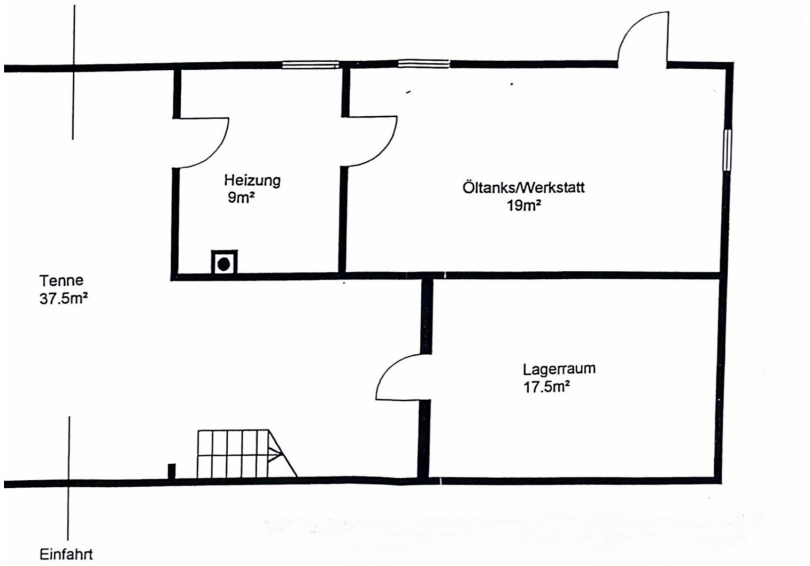
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal**

# 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: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal**

# Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1910 erbaute Bauernhaus mit 7 Zimmern, davon 3 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, bietet eine einzigartige Gelegenheit, ländliches Leben mit modernem Komfort zu verbinden. Ursprünglich als Schmiede konzipiert, wurden der Umriss und die Kubatur nicht verändert. Es besteht kein Denkmalschutz. Das Anwesen erstreckt sich über vier Flurstücke mit insgesamt ca. 4.300 m², ist als landwirtschaftlicher Betrieb mit Betriebsnummer eingetragen und ermöglicht so vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Bauernhaus besticht durch geölte Echtholz- und Natursteinböden. Geteilte Lärchenholz-Sprossenfenster kippbar zieren das gesamte Haus. Alle Innentüren wurden wie die Fenster vom Schreiner Maß gefertigt und sind stillecht mit Eisen-Beschlägen versehen. Es wurde bei der Sanierung und Renovierung viel Wert auf Hochwertige und biologische (z.B. Kalk-Mineral-Putz) Materialen sowie Ausstattungen gelegt. Das Erdgeschoss ist zudem schwellenlos und mit extrabreiten Türen senioren- bzw. barrierefrei gestaltet.

Im Erdgeschoss, mit einer Deckenhöhe von ca. 2,20 Metern, befinden sich eine hochwertige Vollholz-Nolte-Küche aus Apfelbaum mit Granitarbeitsplatte und neuen Geräten sowie ein Esszimmer. Das Wohnzimmer verfügt über einen Schwedenofen/Kamin, der für behagliche Wärme sorgt. Der mit Fußbodenheizung ausgestattete und gedämmte Anbau mit Galerie ist ein weiteres Highlight. Im Jahr 2024 wurden das Duschbad mit bodengleicher Dusche, edlen Travertin-Mosaiken und modernen Armaturen in Schwarz-Matt neu erschaffen. Das separate Gäste-WC wurde ebenfalls runderneuert. Ein Wasch- bzw. Hauswirtschaftsraum bietet die Möglichkeit, eine zusätzliche Küche zu installieren.

Das Obergeschoss mit einer Deckenhöhe von ca. 2,30 Metern beherbergt drei Zimmer und 2 Bäder. Darunter finden sich zwei Gäste- bzw. Kinderzimmer mit Südbalkon, sowie ein Hauptschlafzimmer mit EnSuite-Masterbad inklusive Wanne, Dusche und hochwertigen Badmöbeln aus Eiche. Ein zusätzliches Duschbad steht mit Walnuss Möbeln Ihren Gästen oder Kindern zur Verfügung. Alle Bäder im Haus sind mit hochwertigen Armaturen Matt-Schwarz (Gessi) und Keramiken von Villeroy & Boch sowie Echt-Glasduschen ausgestattet und Senioren gerecht geplant.

Zwischen 1994 und 1996 wurde das Haus umfangreich entkernt und saniert. Es erhielt eine neue Dachlattung und -eindeckung, eine moderne Elektroverteilung sowie Wasser- und Heizleitungen aus Kupfer. Weiterhin wurde der Innen- und Außenputz sowie der

Bodenaufbau erneuert. Eine Drainage rund um das Haus wurde ebenfalls neu angelegt. Auch die Ölheizung (Niedertemperatur) inklusive Tanks wurde auf Stand gebracht und auf eine zukünftige Solarunterstützung vorbereitet.

Zwischen 2001 und 2025 wurden weitere umfassende Sanierungen durchgeführt, darunter die Renovierung aller Bäder, die Erneuerung von Bodenbelägen und Fenstern inklusiven Fensterbrettern. Der Anbau wurde erhielt eine Fußbodenheizung und einen neuen Feinstein-Bodenbelag. Arbeiten im Außenbereich wie die Neugestaltung der Hausfassade, der Terrassenbelag und die Umzäunung des Grundstücks runden das Ganze ab.

Die angebaute Tenne bietet mit einer potenziellen Ausbaumöglichkeit von ca. 350 m² zusätzlichen Raum für diverse Projekte. Ein saniertes, separates ehemaliges Garagenhäuschen ergänzt die Nutzungsmöglichkeiten. Für die Gartenwasser-Versorgung stehen zwei Brunnen zur Verfügung: Ein Tiefbrunnen mit ca. 54 Metern Tiefe und ein weiterer Brunnen mit ca. 32 Metern Tiefe. Diese bieten die Möglichkeit für die Installation einer Erdwärme-Heizung. Weiter sind ein Regenwassersammler, Starkstrom sowie eine Wallbox für Elektrofahrzeuge vorhanden.

Diese Immobilie bietet nicht nur charmanten Wohnraum, sondern auch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für Interessenten, die die Kombination aus traditionellem Charme und modernen Annehmlichkeiten schätzen. Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial dieses einzigartigen Angebots zu entdecken.

**Objektnummer: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal**

# Ausstattung und Details

- Erbaut 1910 als ehemalige Schmiede
- Kein Denkmalschutz
- Am Kanal angeschlossen
- Eingetragen als landwirtschaftliches Anwesen mit Betriebsnummer
- 4 Flurstücke (arrondiert)
- Ans Haus angebaute Tenne ausbaufähig (ca. 350m² möglich)
- Saniertes ehemaliges separates Garagenhäuschen
- Starkstromanschluss sowie Wallbox für Elektrofahrzeug vorhanden
- Tiefbrunnen (ca. 54 Meter) eingetragenes Wasserrecht
- Weiterer Brunnen (ca. 32 Meter) und zusätzlicher Regenwassersammler
- Balkon an der Südseite des Hauses
- Echtholzböden geölt und Natursteinböden im gesamten Haus
- Sprossenfenster Lärche mit Eisenbeschlägen (geteilt, kippbar, 2-fach Isolierverglast, EnV 1,0)
- Fensterbretter in Fichte geölt
- Innen-Türen Fichte

Erdgeschoss (Deckenhöhe ca. 2,20 Meter)

- Küche mit anschließendem Esszimmer
- Küche (Nolte) Vollholz Apfelbaum, Granit Arbeitsplatte, Herd und Spülmaschine von Bosch sowie Liebherr Kühlschrank aus 2024
- Wohnzimmer mit Schwedenofen/Kamin
- Wintergarten mit Galerie, beheizt und gedämmt
- Duschbad und separates WC wurden in 2024 senoriengerecht umgebaut und erneuert
- Duschbad mit bodengleicher Dusche (120x120), Travertin Mosaik, Feinsteinzeug an Boden und Wand, Armaturen schwarz-matt
- Im Wasch-/Hauswirtschaftsraum ist die Möglichkeit einer zusätzlichen Küche vorbereitet
- Eichenvollholzboden gekalkt, Natursteinboden mit Kieselintarsien

Obergeschoss (Deckenhöhe ca. 2,30 Meter)

- 2 Schlaf-, Gäste bzw. Kinderzimmer
- Neues Separates Duschbad (90x90) mit WC und Waschtisch, Badmöbel Walnuss
- Schlafzimmer und anschließendem neuem EnSuite Masterbad mit Wanne, Dusche (100x120), Waschtisch und WC inklusive neuen Badmöbeln Eiche
- Bäderausstattung von Villeroy & Boch, Gessi und Kermi, Echt-Glasduschen

Sanierungen

1994 bis 1996 umfangreiche Entkernung und Sanierung

- Neue Dachlattung und Eindeckung mit Ziegel

- Dämmung Geschossdecke zum Dachraum mit Einblasdämmung (Zellulose)
- Erneuerung Wasser- und Heizleitungen aus Kupfer
- Erneuerung Elektroverteilung und Leitungen
- Sanierung Bodenaufbau im Haus mit Kieselschüttung, Folie und Estrich
- Anlage einer Drainage rund um das Haus, Aufbringung Rollkies und Graniteinfassung
- Erneuerung Innenputz (Mineralputz und Silikatfarbe)
- Erneuerung Ölheizung inkl. Tanks mit neuem Warmwasserspeicher und Vorbereitung Solarunterstützung
- Anlage eines „Gemüsekellers“ aus Volltonziegeln
- Anlage eines neuen Heizraumes und kleiner Werkstatt
- Pflasterarbeiten Zufahrt (Granit- und Kopfsteinpflaster)

2001 bis 2025 weitere Sanierungen

- Neues Duschbad und Gäste-WC im EG (bodengleiche Dusche 120x120, Feinsteinzeug, Travertin-Mosaik)
- Erneuerung beider Bäder im OG (Badewanne, Duschen, WC, Armaturen sowie Echtholz Badmöbel)
- Bodenbeläge im EG – Erneuerung mit Echtholz-Dielen Eiche gekalkt und Feinsteinzeug mit Kieselintarsien
- Bodenbeläge im OG sowie Treppe aufgearbeitet und geölt
- Ausbau Anbau (Dämmung und Fußbodenheizung)
- Neuer Schwedenofen
- Neue Fenster – Lärche, echte Sprosse, kippbar, geteilt, 2-fach isoverglast, ENV 1,0 - Schreinerarbeit
- Neue Fensterbretter - Fichte geölt
- Neue Eisenbeschläge Türen und Fenster
- Hausfassade, Unterdach und Tenne neu gestrichen bzw. lasiert
- Erneuerung Terrassenbelag in Lärche
- Umgestaltung Hauseingangsbereich
- Neue Holz-Umzäunung Grundstück (Kastanien- und Lärchenholz sowie Stein)
- Diverse Arbeiten und Bepflanzungen im und um das Grundstück

Alle Arbeiten wurden durch ortsansässige Fachbetriebe durchgeführt (Belege vorhanden).

Originale Baupläne des Hauses und der Garage sind vorhanden.

**Objektnummer: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal**

# Alles zum Standort

Bad Birnbach, das „ländliche Bad“ im Unteren Rottal, liegt sanft erhöht über dem Flusstal der Rott. Die Kurstadt gehört zum Regierungsbezirk Landshut und ist dank ihrer Lage nur 12 km von Pfarrkirchen, 20 km von Pocking, 27 km von Vilshofen und rund 43 km von Passau entfernt – Entfernungen, die sowohl Pendlern als auch Ausflüglern kurze Wege ermöglichen.

Gemeinsam mit Bad Füssing und Bad Griesbach bildet Bad Birnbach das Niederbayerische Bäderdreieck, das wegen seiner fluorid? und schwefelhaltigen Heilquellen sowie der sanften Hügellandschaft des Rottals europaweit bekannt ist. Mittelpunkt des Kurlebens ist die Rottal Terme mit 31 Thermalwasserbecken und 13 Saunen, die ganzjährig wohltuende Entspannung, medizinische Anwendungen und ein abwechslungsreiches Wellness-Angebot bietet.

Mikrolage – Obertattenbach
Die Liegenschaft befindet sich in Obertattenbach im malerischen Weiler Schatzbach, rund 3 km nordwestlich des Bad?Birnbacher Marktplatzes. Der kleine Ort liegt auf etwa 382m ü. NN leicht erhöht über dem Tal der Rott und bietet weite Blicke über die Hügellandschaft. Umgeben von Wiesen, Streuobstgärten und kleinen Waldstücken genießen Sie hier eine herrlich ruhige, ländliche Atmosphäre – ohne auf die Annehmlichkeiten des Kurorts verzichten zu müssen.

Schnelle Wege
Bad Birnbach Zentrum / Marktplatz: ca. 3 km (5 Min. Pkw, 10 Min. Rad)
Rottal Terme & Kurpark: ca. 4 km
Golfpark *Bella Vista*: ca. 5 km
Bahnhof Bad Birnbach (RB 46 nach Passau / Neumarkt?St. Veit): ca. 4,2 km
Anschluss B 388: ca. 6 km

ÖPNV vor der Haustür
Die Haltestelle „Obertattenbach“ (Linie 7015/7522) liegt fußläufig nur etwa 150 m entfernt und verbindet den Weiler im Stundentakt mit Marktplatz, Bahnhof und Rottal Terme.

Natur & Freizeit
Direkt am Grundstück verläuft der Wanderweg 4 „Obertattenbach–Kirchberg–Hubertuskapelle“ sowie ein dichtes Netz an Rad? und Nordic?Walking?Routen. Für Familien bietet der nahe Waldspielplatz, die

Hubertuskapelle und der Obst? & Gartenbauverein Obertattenbach abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten.

Versorgung
Alle wichtigen Einrichtungen (Supermarkt, Apotheke, Ärzte, Schulen) befinden sich im Umkreis von fünf bis sechs Fahrminuten in Bad?Birnbach. Ein Kindergarten sowie eine Grund? und Mittelschule sind ebenfalls dort angesiedelt.

Fazit
Die Lage vereint idyllische Rottaler Landschaft, gesunde Luft und perfekte Ruhe mit kurzen Wegen zu Therme, Golfplatz, Shopping und Gesundheitsangeboten. Ein Standort, der sich gleichermaßen für Familien, Ruhesuchende und Kapitalanleger als dauerhafter Wohnsitz oder Feriendomizil empfiehlt.

**Objektnummer: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 142.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
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.

**Objektnummer: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen
Tel.: +49 8561 - 98 59 938
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com