

Aidenbach – Heft

# Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit 2 Wohnhäusern

Objektnummer: 25345024



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 264 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 3.452 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

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

Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Auf einen Blick

Objektnummer	25345024
Wohnfläche	ca. 264 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1947

Kaufpreis	349.000 EUR
Haus	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	272.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.09.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1947



Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

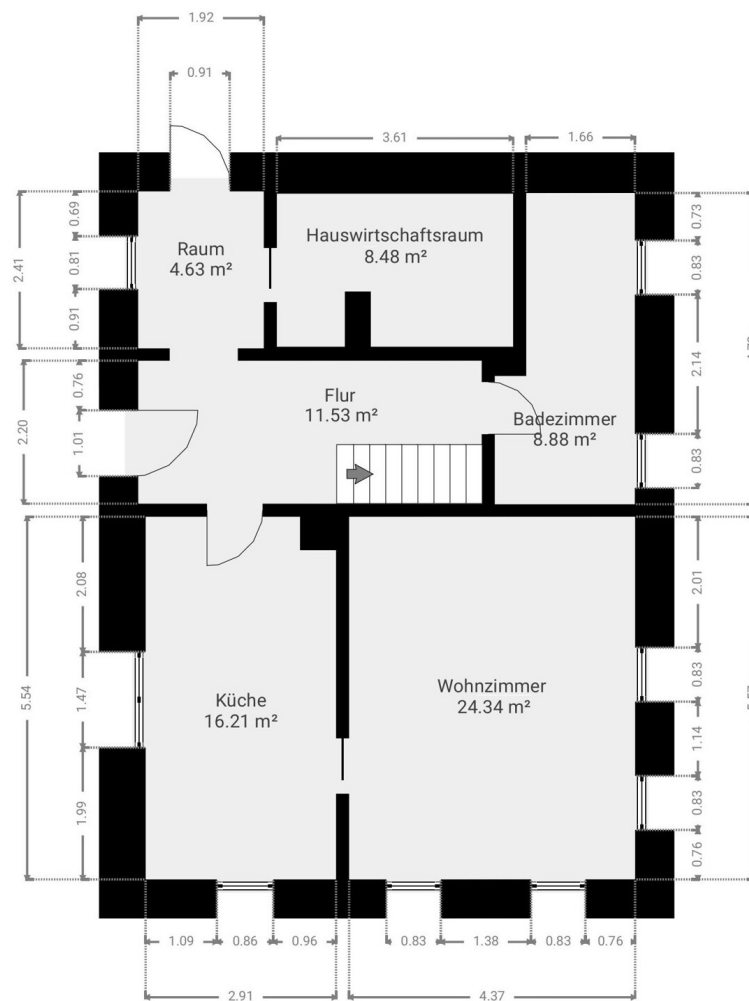
## Die Immobilie

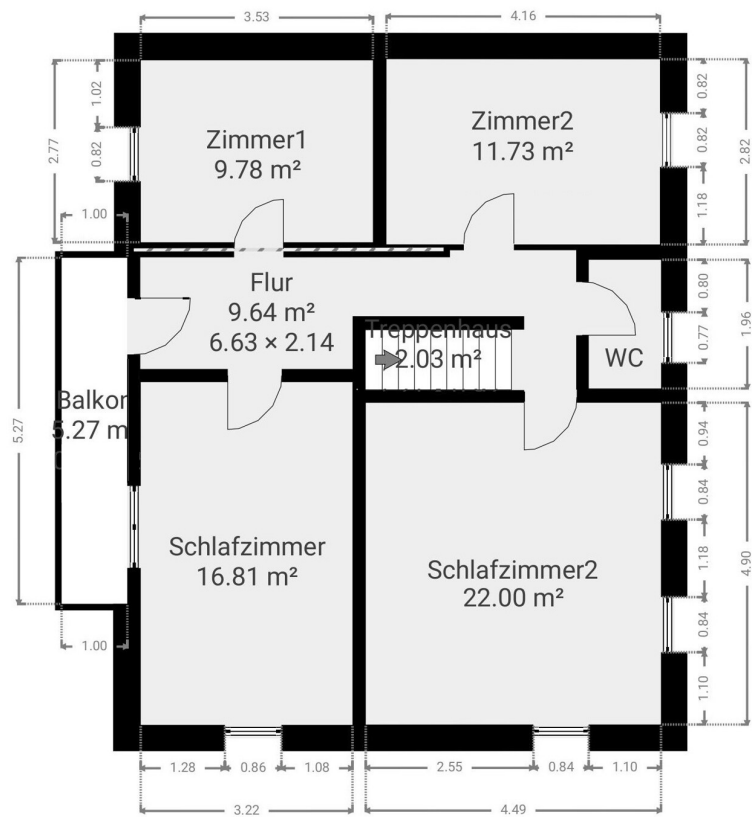


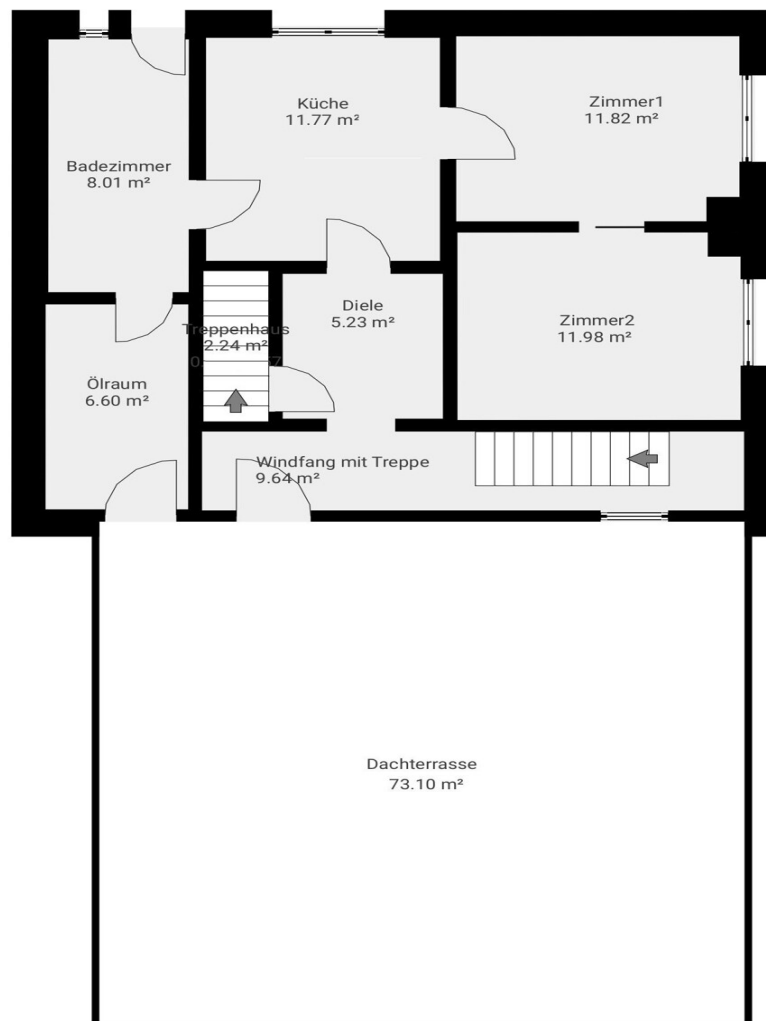


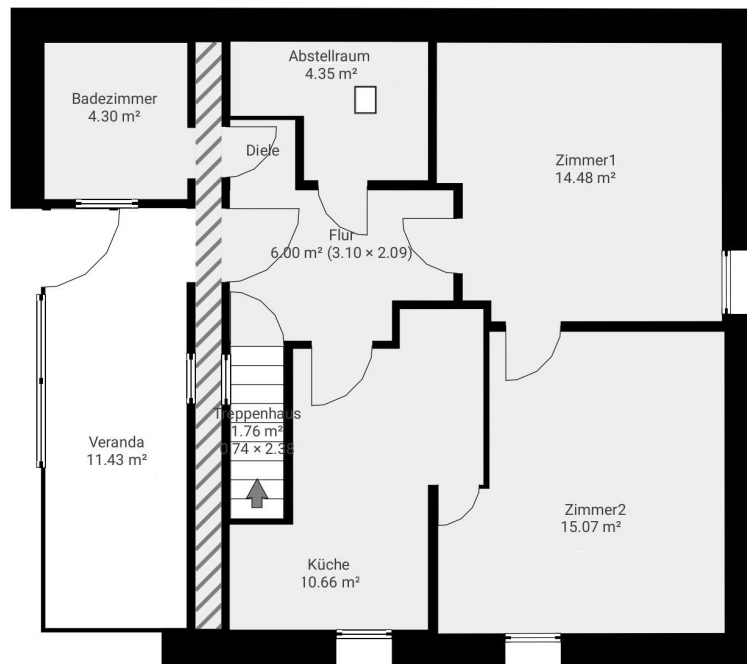
Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## 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: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft**

## Ein erster Eindruck

Dieses ehemalige landwirtschaftliche Anwesen besteht aus zwei Wohnhäusern mit insgesamt ca. 264 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Nebengebäuden.

Das Hauptwohnhaus wurde um 1947 erbaut und vor etwa 20 Jahren renoviert. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich eine Essküche, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer und ein Vorratsraum. Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Neben dem eigentlichen Dachboden befindet sich ein abgetrennter Raum, der über Strom verfügt. Im Erdgeschoss gab es an den Außenwänden ein Feuchtigkeitsproblem. Aktuell wird ein Gutachten zum Feuchtigkeitsschaden erstellt. Dadurch ist das Erdgeschoss sanierungsbedürftig.

Die Energieausweisdaten des Haupthauses sind wie folgt:

- Baujahr: 1947
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1996
- Energiebedarf: 272,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Wesentlicher Energieträger: Heizöl
- Energieeffizienzklasse: H

Das zweite Wohnhaus, welches sich weiter hinten auf dem Grundstück befindet, wurde 1967 erbaut. Seither wurde an diesem Gebäude keine wesentliche Modernisierung durchgeführt. Die Wohnfläche beträgt ca. 121 m<sup>2</sup>. Das Haus steht seit ca. 20 Jahren leer. Das Gebäude müsste generalsaniert oder abgerissen und gegebenenfalls durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Energieausweisdaten des zweiten Wohnhauses sind wie folgt:

- Baujahr: 1967
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1967
- Energiebedarf: 365,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Wesentlicher Energieträger: Heizöl
- Energieeffizienzklasse: H

In den Nebengebäuden befinden sich mehrere Garagen, eine Werkstatt, die Heizung, eine Scheune, der ehemalige Hühnerstall sowie weitere Abstellräume.

Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Ausstattung und Details

- großes Grundstück
- zwei Wohnhäuser
- mehrere Garagen
- Werkstatt
- Scheune
- Wasserversorgung über eigenen Brunnen
- an Kanalisation angeschlossen
- alter Obstbaumbestand

**Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem kleinen Weiler der idyllischen Gemeinde Aidenbach, die im malerischen Landkreis Passau in Bayern liegt. Aidenbach besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und die wunderschöne Natur, die die Umgebung prägt. Die Gemeinde ist umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und Wiesen, die zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren bieten.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist hervorragend. Aidenbach liegt verkehrsgünstig zwischen Passau und Vilshofen, die beide in kurzer Zeit mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Dies ermöglicht es den Bewohnern, die Vorzüge der Stadt zu genießen, während sie in der ruhigen Umgebung von Aidenbach leben.

Die Infrastruktur vor Ort ist gut ausgebaut. In der Gemeinde finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem gibt es zahlreiche Freizeitangebote, darunter Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie in Aidenbach eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und guter Erreichbarkeit städtischer Annehmlichkeiten, ideal für Familien, Paare und Naturliebhaber.



Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 272.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1947.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## 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](mailto:passau@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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