

Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal

# SACHERL Gemeinde Bad Birnbach vollständig saniert

Objektnummer: 25172007



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

KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 4.300 m<sup>2</sup>

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	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	142.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.07.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	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





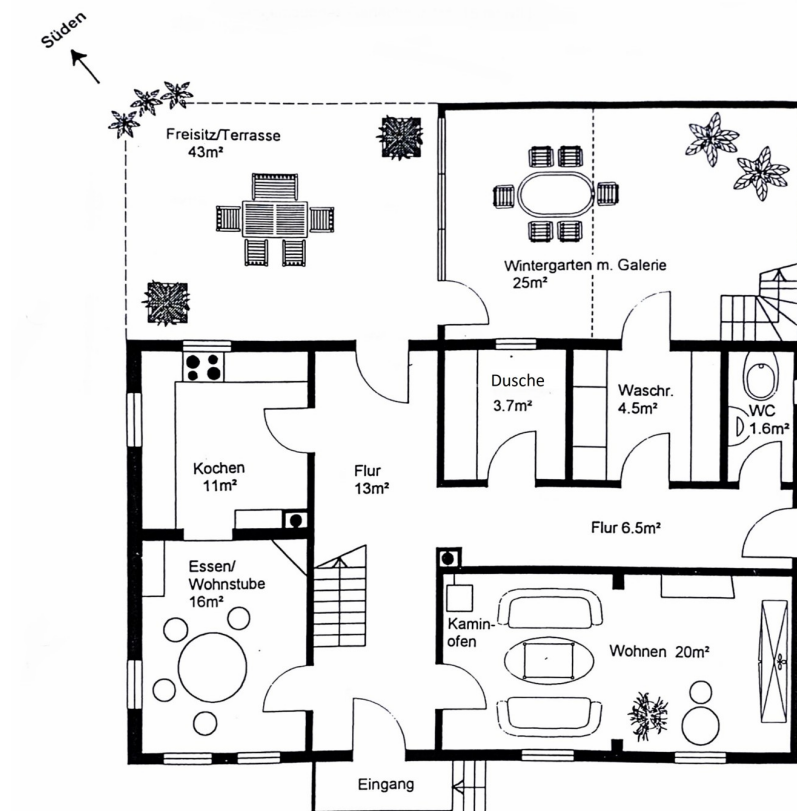
Objektnummer: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal

## Die Immobilie

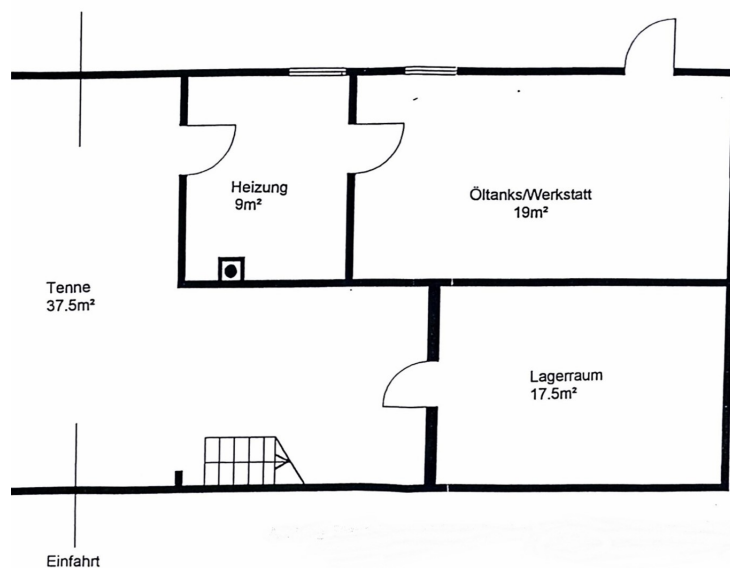
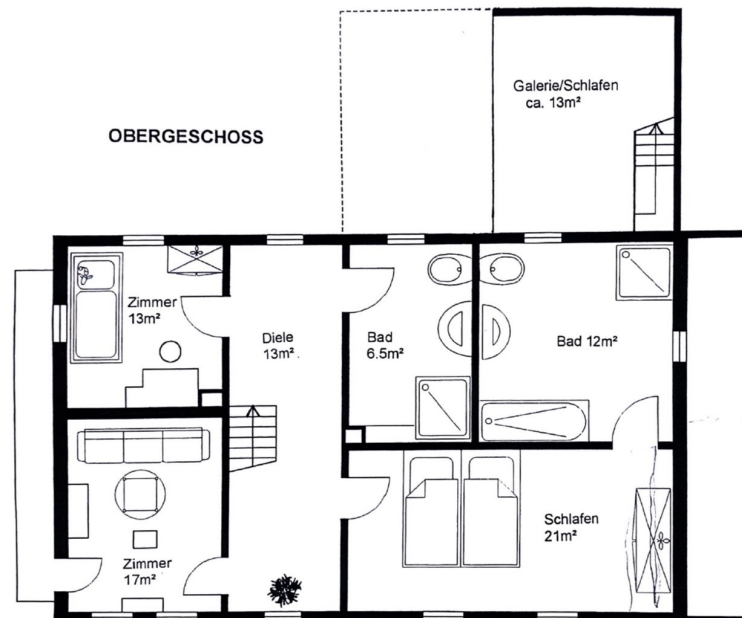


Objektnummer: 25172007 - 84364 Bad Birnbach – Obertattenbach, Rottal

## 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

Im Jahr 1910 als Schmiede erbaut und in Umriss und Kubatur unverändert wurde es zwischen 1990/1994 umfassend entkernt und saniert. Eine großzügige Wohn- und Nutzfläche von 180m<sup>2</sup> ist auf 7 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, 3 Bäder und 1 Gäste-WC verteilt. Es besteht kein Denkmalschutz. Das gesamte Anwesen erstreckt sich über vier Flurstücke mit insgesamt ca. 4300m<sup>2</sup> und ist als landwirtschaftlicher Betrieb mit Betriebsnummer eingetragen. Dies ermöglicht so vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Sacherl (Bauernhaus) besticht durch seine fachgerechte und liebevolle Sanierung. So finden sich im Haus geölte Echtholz- und Natursteinböden in Eiche, Fichte, Feinsteinzeug und Travertin. Lärchenholz-Sprossenfenster, geteilt und alle kippbar zieren das gesamte Haus. Alle Innentüren, Fenster und Fensterbretter wurden vom Schreiner gefertigt und stilecht mit Eisenbeschlägen versehen. Bei der Sanierung wurde viel Wert auf biologische (z.B. Kalk-Mineral- Putz, Silikatfarben) und hochwertige Materialien sowie Ausstattung gelegt. Das Erdgeschoss ist zudem schwellenlos mit extrabreiten Türen. Alle Bäder sind seniorengerecht gestaltet.

Im Erdgeschoss mit einer Deckenhöhe von ca. 2,20 Metern befindet sich eine hochwertige Echtholz (Apfelbaum) Nolte - Küche mit schwarzer Granitarbeitsfläche und neuen Geräten von Liebherr, Siemens und Bosch. Ein Esszimmer und ein weiterer Wohnbereich mit Kaminofen sorgen für Gemütlichkeit. Der Anbau - ausgestattet mit Fußbodenheizung und Galerie - bildet ein weiteres Highlight. Dort ist die Terrasse auch über eine bodengleiche Tür flächig zu begehen und bildet damit im Sommer ein integriertes Gartenzimmer.

Im Jahr 2024 wurde auch im EG die neue barrierefreie Dusche (120x120) bodengleich mit edlem Travertin - Mosaik und modernen Armaturen in Schwarz-Matt neu errichtet. Das separate Gäste-WC und der gesamte Dielenbereich wurden neu verputzt und gestaltet. Der dort ebenfalls bestehende Hauswirtschaftsraum kann als zusätzliche Küche fungieren. Somit wäre ein Teil im EG ohne große Umbauten als getrennte „Einliegerwohnung“ mit gut 60m<sup>2</sup> nutzbar zu machen.

Das Obergeschoss mit einer Deckenhöhe von ca. 2,30 Metern besticht mit 3 Zimmern und 2 auch im Jahr 2024 neu gestalteten Bädern. Es beherbergt zwei Gäste- bzw. Kinderzimmer mit Südbalkon, sowie ein Hauptschlafzimmer mit EnSuite-Masterbad inklusive Wanne, barrierefreier Dusche und hochwertigen Vollholzmöbeln aus Eiche. Ein zusätzliches Duschbad - ebenfalls seniorengerecht und barrierefrei - steht mit Echtholz Möbeln aus Walnuss ihren Gästen oder ihren Kindern zur Verfügung. Sämtliche Bäder im Haus sind mit hochwertigen Armaturen in Matt-Schwarz und Keramiken von Villeroy & Boch, Alape, Kermi sowie Echtglasduschen sowie hochwertigem rutschhemmenden Feinsteinzeug ausgestattet.

### Sanierung

Im Jahr 1990 -1994 wurde das Haus komplett entkernt und saniert. Es erhielt einen neuen Bodenaufbau mit Schüttung und Dämmung, neue Elektroleitungen und Elektrik, neue Wasser- und Heizleitungen aus Kupfer. Auch die Ölheizung wurde 1999 mit einer Niedertemperaturheizung (Viessmann) erneuert, Leitungen für Solar und für einen zukünftigen Ausbau der Tenne sind mit verlegt. Das Dach erhielt eine neue Lattung und Eindeckung mit Ziegeln. Dabei wurde auch die Zwischengeschossdecke durch Einblasen von Zellulose gedämmt. Der Innenputz wurde mit Kalkputz neu aufgebracht, der Außenputz mineralisch ebenso erneuert. Eine Drainage rund ums Haus wurde ebenfalls neu angelegt.

Zwischen 2001 und 2025 wurden weitere umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Darunter die Erneuerung der Bodenbeläge, Einbau neuer Lärchenfenster und Fensterbretter, ein neuer Fassadenanstrich und Anstrich der Hölzer. Der Anbau erhielt eine Fußbodenheizung und Außendämmung. Weitere Arbeiten im Außenbereich wie die Neugestaltung der Terrasse samt Belag, neue Umzäunung des Grundstückes, Neugestaltung der ehemaligen „Garage“ mit neuem Innenputz (Kalkputz/Silikatfarbe) neuer Bodenbelag (gedämmt), neuer Dacheindeckung und neuem Tor aus Lärchenholz runden das Ganze ab.

Die an das Haus angebaute Tenne bietet mit weiteren ca.350m<sup>2</sup> potenzielle Ausbaumöglichkeiten für weitere Projekte. Dafür wurden zum Kanalanschluß (2009) auch die dafür erforderlichen Abwasser- und Frischwasserleitungen vorbereitet. Ein Gemüse Keller - mit Vollton Ziegeln belegt - ein heller Handwerksraum gefliest ergänzen dort die Räume. Für die Gartenwasserversorgung (auch Waschmaschinen) oder eine mögliche neu Versorgung durch Erdwärme stehen 2 gebohrte Brunnen mit jeweils 52 und 32 Metern Tiefe zur Verfügung. Ein Regenwassersammler, ein Starkstromanschluß und eine Wallbox mit Extrazähler runden das Ganze ab. Es wurde wirklich an (fast) alles gedacht.

Diese Immobilie bietet damit nicht nur charmanten und modernisierten Wohnraum, sondern auch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für Interessenten, die die Kombination aus Tradition und modernen Annehmlichkeiten schätzen und leben wollen. Eine Besichtigung lohnt sich um das volle Potenzial dieses einzigartigen und unwiederbringlichen Anwesens 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. 350m<sup>2</sup> 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 seniorengerecht 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 anschließend neuem EnSuite Masterbad mit Wanne, Dusche (100x120), Waschtisch und WC inklusive neuen Badmöbeln Eiche
  - Bäderausstattung von Villeroy & Boch, Gessi und Kermi, Echt-Glasduschen
- Sanierungen
- 1990 bis 1994 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 Kieselerschüttung, 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/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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](mailto:rottal.inn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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