

Waldkirchen

# Modernisiertes Bauernhaus mit großer Scheune und 15.000m<sup>2</sup> Grundstück

Objektnummer: 25345028



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 15.315 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25345028	Kaufpreis	690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 177 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bauernhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	modernisiert
Baujahr	1900	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Garage	Nutzfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Ofenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>245.20 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>07.09.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1900</b>

Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen**

## Ein erster Eindruck

Dieses ehemalige Bauernhaus mit großzügigem Grundstück und Nebengebäuden bietet eine interessante Kombination aus solidem Bestand, großem Platzangebot und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Immobilie mit Charakter, die besonders für Käufer attraktiv ist, die sich Gestaltungsfreiheiten wünschen und Potenzial zu schätzen wissen.

Das Wohnhaus stammt aus der Zeit um 1900 und wurde im Laufe der Jahre teilweise modernisiert. Viele Bereiche befinden sich in einem standardmäßigen, funktionalen Zustand, andere benötigen Renovierung oder Fertigstellung, sodass zukünftige Eigentümer die Möglichkeit haben, das Objekt nach ihren eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Die vorhandenen Materialien und Ausstattungen stammen überwiegend aus unterschiedlichen Modernisierungsphasen, was dem Haus seinen bodenständigen, ländlichen Charme verleiht.

Mit rund 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen bietet das Gebäude eine großzügige Raumaufteilung: Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem eine geräumige Wohnküche, ein Wohnzimmer sowie ein Bad.

Die Räume sind hell und praktikabel gestaltet, aber stilistisch eher klassisch und entsprechen nicht mehr modernen Designansprüchen.

Das Obergeschoss bietet zusätzliche Zimmer, von denen einige bereits nutzbar sind, während andere noch ausgebaut oder renoviert werden sollten – ideal für alle, die zusätzliche Wohnfläche, Gästezimmer, Arbeitsbereiche oder Hobbyräume schaffen möchten.

Ein besonderes Highlight ist die große Scheune mit Werkstatt- und Lagerflächen. Sie eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – ob für kleingewerbliche Zwecke, handwerkliche Tätigkeiten, Maschinen, Fahrzeuge oder kreative Projekte. In Kombination mit der Grundstücksfläche von über 15.000 m<sup>2</sup> ergibt sich ein bemerkenswertes Nutzungs- und Entwicklungspotenzial.

Da sich das Anwesen innerhalb eines Gewerbegebietes befindet, ist die Umgebung weniger von ländlicher Ruhe geprägt, sondern von einer gemischt-gewerblichen Nachbarschaft. Das macht die Immobilie vor allem für Käufer interessant, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten oder großen Platzbedarf für betriebliche, handwerkliche oder lagerspezifische Zwecke haben. Auch eine Umnutzung des Grundstücks – beispielsweise für gewerbliche Nutzung – ist mit Abstimmung der zuständigen Behörden möglich.

**Trotz der Lage bietet das Grundstück selbst eine erfreuliche Weitläufigkeit. Wiesenflächen, ein Obstbaumbestand und der offene Innenhof vermitteln ein angenehmes Gefühl von Raum und Flexibilität.**

**Dieses Anwesen eignet sich damit insbesondere für Menschen mit Ideen: Handwerker, Gewerbetreibende, Selbstständige, Tierhalter oder Familien, die ein Objekt mit viel Platz, Substanz und Zukunftspotenzial suchen.**

**Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen**

## **Ausstattung und Details**

- Resthofstelle (Wohngebäude, Garage, Scheune)
- Baujahr ca. 1900
- Teilweise modernisiert, teilweise Renovierungsbedarf, teilweise Rohbau
- Wohnfläche ca. 177 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 250 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 15.315 m<sup>2</sup> (Umnutzung als Misch bzw. Gewerbegebiet möglich)
- Obstbaumbestand

**Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen**

## **Alles zum Standort**

Waldkirchen ist die größte Stadt im südlichen Bayerischen Wald und liegt idyllisch auf rund 600 Metern Höhe im Landkreis Freyung-Grafenau. Die charmante Kleinstadt begeistert mit ihrer gelungenen Kombination aus traditionellem Flair, moderner Infrastruktur und einzigartiger Naturnähe.

Der historische Marktplatz mit seinen liebevoll restaurierten Gebäuden, gemütlichen Cafés und kleinen Boutiquen bildet das lebendige Zentrum der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind in Waldkirchen bestens vorhanden – alles bequem erreichbar und in einem angenehmen, familiären Umfeld.

Auch die Freizeit kommt hier nicht zu kurz: Ob Wandern, Radfahren oder Wintersport – die umgebende Hügellandschaft und das nahegelegene Skigebiet Oberfrauenwald laden das ganze Jahr über zu Aktivitäten in der Natur ein. Das Karoli-Badepark mit Hallen- und Freibad, der Kurpark sowie zahlreiche Vereine bieten ein breites Freizeitangebot für Jung und Alt.

Dank der guten Verkehrsanbindung ist Waldkirchen sowohl für Pendler als auch für Ruhesuchende attraktiv. Über die Bundesstraße 12 erreicht man schnell Passau (ca. 30 Minuten Fahrtzeit) sowie die österreichische Grenze.

**Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen**

## **Sonstige Angaben**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

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: 25345028 - 94065 Waldkirchen**

## **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)**