

**Bad Birnbach - Asenham**

# Großes Zweifamilienhaus bestehend aus angebautem Neubau zur Eigennutzung und Altbau mit Wohnrecht

**Objektnummer: 26172001**



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

**KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 312 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.850 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

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

Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Auf einen Blick

Objektnummer	26172001	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 312 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12		
Schlafzimmer	7		
Badezimmer	2		
Baujahr	1991	Modernisierung / Sanierung	2013
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	05.01.2036	Endenergieverbrauch	171.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Die Immobilie



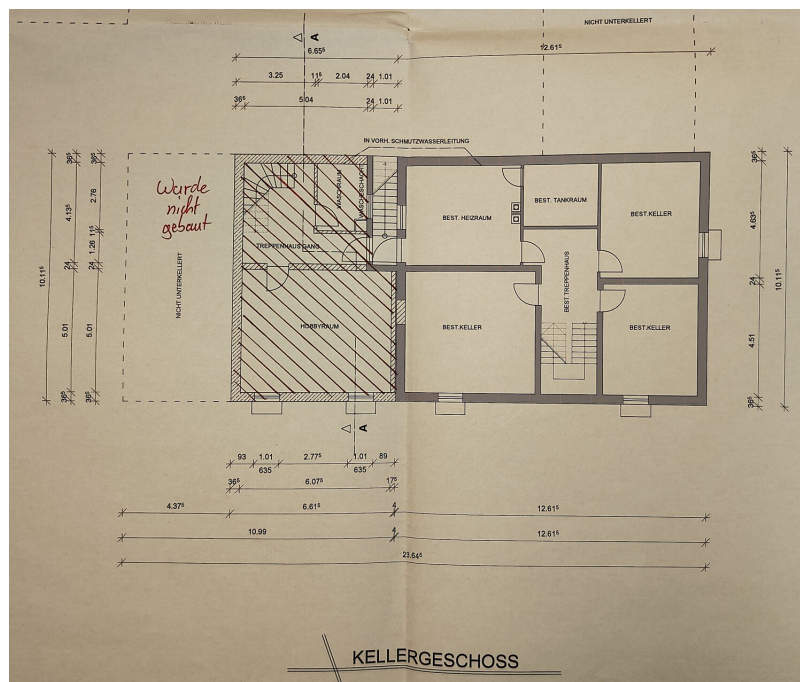
Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

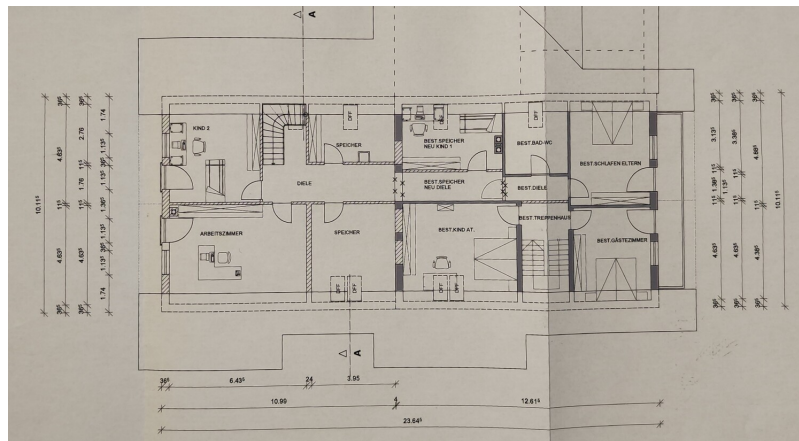
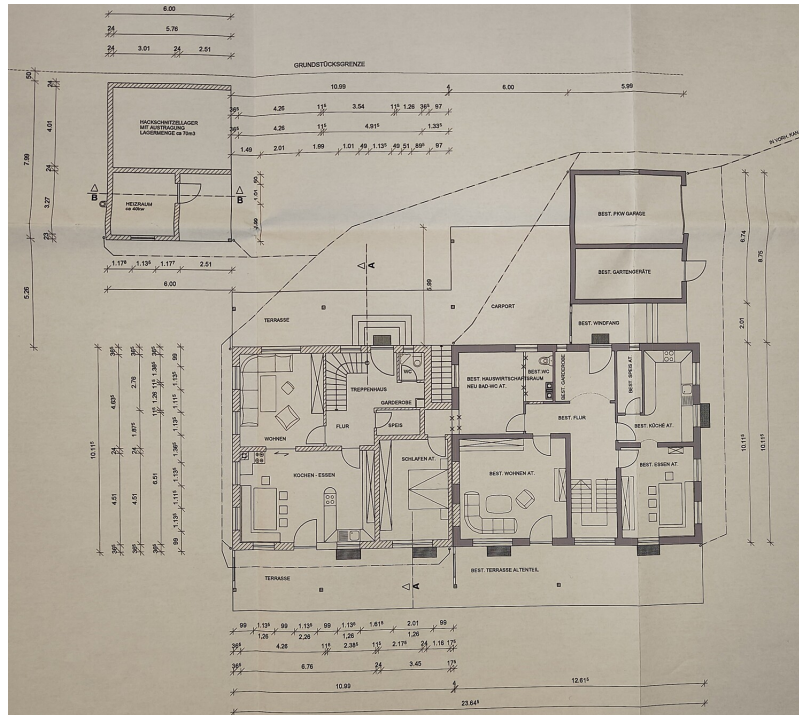
## Die Immobilie



Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## 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: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 312 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1.850 m<sup>2</sup> bietet ideale Voraussetzungen für Familien. Die Immobilie setzt sich aus einem 1991 errichteten Altbau mit ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 2013 erbauten Anbau mit ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche zusammen.

Für den Altbau besteht ein lebenslanges Wohnrecht für die aktuellen Bewohner (66 und 69 Jahre), welches auch bestehen bleibt. Der moderne Neubau ist ab sofort bezugsfrei und kann ebenso wie der große hintere Grundstücksbereich von den Käufern genutzt werden.

Der Altbau ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutzfläche sowie eine Sauna.

Insgesamt verfügt das Zweifamilienhaus über zwölf helle Zimmer, von denen sich sieben als Schlafzimmer eignen. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung und sorgen für Komfort bei der täglichen Nutzung. Die Ausstattungsqualität wird als normal bis gehoben beschrieben und entspricht den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Im Neubau befindet sich eine moderne Einbauküche, die allen Ansprüchen an Funktionalität gerecht wird.

Eine besondere Stärke dieses Angebots ist die großzügige Grundstücksfläche. Sie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Gartenliebhaber oder für Familien, die Freiraum im Grünen suchen. Zur Immobilie gehören außerdem zwei Garagen und zwei Carportstellplätze, sodass ausreichend Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge vorhanden sind.

Ein bedeutender energetischer Vorteil ergibt sich durch die im Jahr 2013 installierte

Hackschnitzelheizung, die im Zuge des Baus des hinteren Gebäudeteils eingerichtet wurde. Dadurch wird ein wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet und ein Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch seine ruhige Lage aus.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus zu besichtigen. Es überzeugt durch seine Größe, Ausstattung und attraktive Aufteilung. Wir stehen Ihnen gern für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus
- Altbau Baujahr 1991, Wohnfläche ca. 158 m<sup>2</sup>
- Angebauter Neubau Baujahr 2013, Wohnfläche ca. 154 m<sup>2</sup>
- Hackschnitzelheizung 2013
- großes Grundstück
- Altbau mit lebenslangem Wohnrecht für die aktuellen Bewohner
- Neubau ab sofort Bezugsfrei
- ruhige, idyllische Lage
- Altbau unterkellert
- Sauna im Keller
- Einbauküche
- 1 Garage
- 2 Carportstellplätze

**Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Asenham der niederbayerischen Marktgemeinde Bad Birnbach, eingebettet in die sanft hügelige Landschaft des Rottals. Die ruhige, ländlich geprägte Umgebung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität und Erholung – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Asenham liegt nur wenige Fahrminuten vom Ortszentrum Bad Birnbachs entfernt. Dort finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie Schulen und Kindergärten. Die Rottal Terme, einer der bekanntesten Wellness- und Gesundheitsstandorte Bayerns, ist schnell erreichbar und unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert der Lage.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sind die Städte Pfarrkirchen, Eggenfelden sowie die Autobahn A94 Richtung München bequem erreichbar. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre Ruhe, die schöne Natur und zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Rad- und Wandertouren direkt vor der Haustür.

**Objektnummer: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## 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)