

Niederaichbach / Oberaichbach

# Wohnen, Arbeiten & Tierhaltung vereint – vielseitiges Anwesen mit Entwicklungspotenzial

*Property ID: 26085041*



**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 881 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

## At a glance

Property ID	26085041	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 182,6 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2000
Rooms	8	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 450 m <sup>2</sup>
Year of construction	1965	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	6 x Outdoor parking space		

Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>27.06.2034</b>	Final Energy Demand	<b>338.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>H</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1965</b>

Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

## The property



Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

## The property



Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

## The property



Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

## The property



Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

## The property



Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

## The property



Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

## The property



Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

## The property



Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

## The property



Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

## The property




Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

## The property



Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



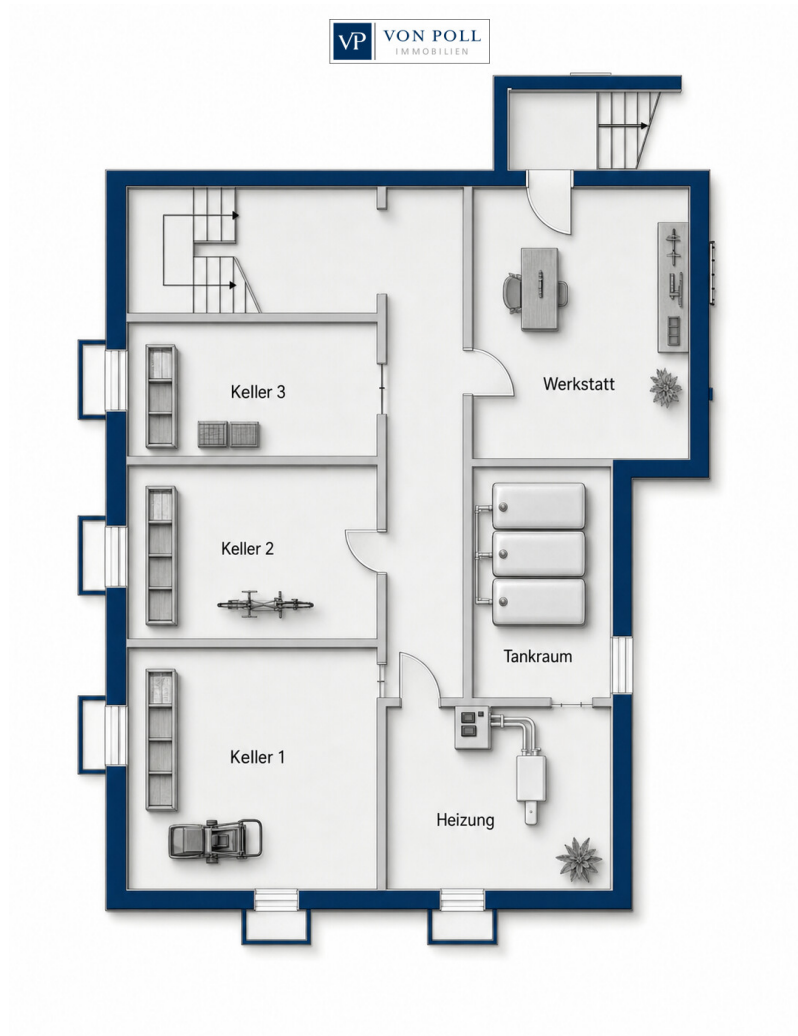
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach**

## **A first impression**

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1965 bietet auf einem ca. 881 m<sup>2</sup> großen Grundstück außergewöhnlich viele Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Selbstständige, Handwerksbetriebe, Tierhalter oder Investoren, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden möchten. Auch eine gewerbliche Nutzung oder die Schaffung von Unterkünften für Mitarbeiter bzw. Arbeiter ist hier durchaus denkbar.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 182,60 m<sup>2</sup>, eine Nutzfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> sowie ein weiteres Wirtschaftsgebäude mit ca. 181 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung. Das Wohnzimmer sowie die Küche im Erdgeschoss sind nach Süden ausgerichtet und bieten einen schönen Blick ins Grüne.

Besonders interessant ist die ca. 40,45 m<sup>2</sup> große Laden- bzw. Bürofläche mit separatem Eingang im Erdgeschoss. Diese eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Gewerbe, Büro, Praxis, Verkauf oder Dienstleistungen und schafft ideale Voraussetzungen für die Verbindung von Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Direkt angrenzend befindet sich das großzügige Stall- und Wirtschaftsgebäude mit Doppelgarage und praktischer Durchfahrt. Dieses eignet sich hervorragend zur Tierhaltung – beispielsweise für Pferde oder Kleintiere – kann aber ebenso als Werkstatt, Lager- oder Gewerbefläche genutzt werden. Zusätzlich stehen im Hof insgesamt sechs Stellplätze zur Verfügung.

Ein weiterer großer Vorteil ist die bereits installierte Photovoltaikanlage mit ca. 28 kWp auf Wohn- und Stallgebäude. Die Anlage ist im Kaufpreis enthalten und erzielt derzeit durchschnittliche Einnahmen aus der Einspeisevergütung von ca. 11.570 € jährlich. Der Vertrag läuft noch bis 2029.

Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch enormes Potenzial für individuelle Gestaltung, Ausbau und unterschiedliche Nutzungskonzepte. Eine außergewöhnliche Immobilie mit viel Platz, Substanz und Möglichkeiten zur persönlichen und geschäftlichen Entfaltung.

**Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach**

## **All about the location**

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Oberaichbach, einem Ortsteil der Gemeinde Niederaichbach im niederbayerischen Landkreis Landshut. Die Umgebung verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule sowie ärztliche Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung und sind teils in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Durch die Nähe zu Niederaichbach und Wörth an der Isar profitieren Bewohner zusätzlich von einer sehr guten Infrastruktur mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitangeboten sowie Bahnanschluss Richtung Landshut und München. Auch die Anbindung an die Bundesstraße B15 sowie die Autobahn A92 ist schnell erreichbar und bietet eine gute Verbindung nach Landshut, Dingolfing, München und Deggendorf.

Die Lage eignet sich ideal für Familien, Selbstständige und Gewerbetreibende, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Durch die großzügigen Nutz- und Wirtschaftsflächen bietet das Anwesen vielseitige Möglichkeiten – von Tierhaltung über Lager und Werkstatt bis hin zu gewerblichen Nutzungskonzepten oder Mitarbeiterunterkünften.

Die Kombination aus zentraler Lage im Ort, großzügigem Grundstück und vielseitiger Nutzbarkeit macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit mit viel Entwicklungspotenzial.

**Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach**

## Other information

**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.

**Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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