

Niederaichbach / Oberaichbach

Wohnen, Arbeiten & Tierhaltung vereint – vielseitiges Anwesen mit Entwicklungspotenzial

Property ID: 26085041

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182,6 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 881 m²

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 ²	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 ²
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	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	27.06.2034	Final Energy Demand	338.20 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1965

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

Property ID: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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.

Capital
NIGHT EXPRESS
REISEN
Top-Makler Landshut
★★★★★
REKOMMENDATION
VON POLL IMMOBILIEN

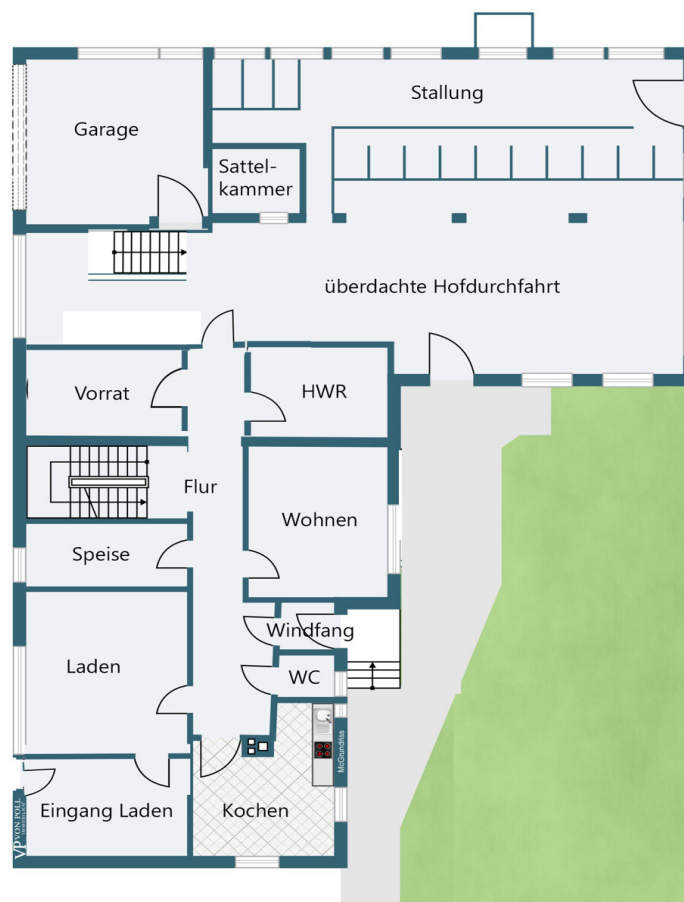
F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
DIGITALISATION
03025
REKOMMENDATION

FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITGEBER
2025
VON POLL IMMOBILIEN

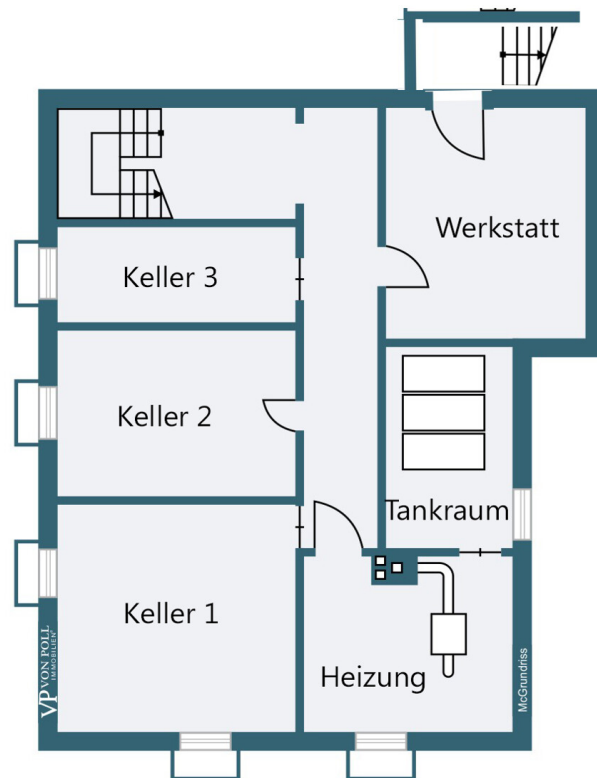
www.von-poll.com/landshut

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 m² 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 m², eine Nutzfläche von ca. 450 m² sowie ein weiteres Wirtschaftsgebäude mit ca. 181 m² 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 m² 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com