

Neureichenau

Partially rented two-family house in a quiet location

Property ID: 25345030



PURCHASE PRICE: 315.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 380 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 2.406 m²

Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

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

Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

At a glance

Property ID	25345030
Living Space	ca. 380 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bedrooms	9
Bathrooms	3
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	315.000 EUR
House	Two-family house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2001
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	30.10.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	84.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

The property



Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

A first impression

This well-maintained two-family house impresses with its generous living space, spacious grounds, and stable rental situation. Originally built in 1954 and extended in 1978, the property sits on approximately 2,407 m² of land, offering diverse possibilities – from garden and recreational areas to potential expansion options (depending on building plans).

Property Description: The house comprises a total living area of approximately 380 m², divided into two separate apartments: Apartment 1: approx. 188 m², Apartment 2: approx. 192 m². Both units are generously proportioned and feature bright rooms, functional layouts, and well-maintained (albeit basic) fixtures and fittings. The sound structural condition reflects the ongoing maintenance carried out over the years. **Use & Income:** The property is fully let and currently generates annual net rental income of approximately €14,400. This makes it an attractive existing property with promising return potential and a long-term income stream. **Property & Exterior:** With over 2,400 m², the property offers an exceptionally large amount of space and boasts a quiet location with high recreational value. In addition to generous garden areas, there are numerous possibilities for individual design or additional uses (e.g., outbuildings, parking spaces, recreational areas). **Conclusion:** This property combines substance, space, and return on investment in a harmonious overall package. Whether as a long-term investment or a future multi-generational home – this two-family house offers a solid foundation for various usage concepts and impresses with its location and economic viability.

Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

Details of amenities

- Baujahr 1954
- Anbau 1978
- Heizung aus 2001
- Grundstücksfläche ca. 2407m²
- Gesamte Wohnfläche ca. 380m²
- Wohnfläche Wohnung 1: ca. 188m², Wohnung 2: ca. 192m²
- Rund 14.400€ Kaltmieteinnahmen / Jahr

Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

All about the location

Neureichenau liegt im südöstlichen Bayerischen Wald, nahe der Grenze zu Österreich und Tschechien. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Freyung-Grafenau und ist über gut ausgebaute Straßen an die umliegenden Orte wie Haidmühle, Jandelsbrunn und Waldkirchen angebunden.

Im Ort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Bäckerei, Gastronomiebetriebe sowie medizinische Versorgungseinrichtungen. Kindergärten und eine Grundschule sind vorhanden, weiterführende Schulen und größere Einkaufsmöglichkeiten stehen im nahegelegenen Waldkirchen oder Freyung zur Verfügung.

Neureichenau bietet zudem eine gute Auswahl an Freizeitmöglichkeiten: In der Umgebung finden sich zahlreiche Wander- und Radwege, im Winter stehen gespurte Langlaufloipen und kleinere Skilifte zur Verfügung. Der Dreisesselberg und der Stausee Riedelsbach sind beliebte Ausflugsziele in der Nähe.

Die Lage kombiniert naturnahe Erholung mit einer soliden Infrastruktur und kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens.

Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25345030 - 94089 Neureichenau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com