

Bad Birnbach – Asenham

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

Property ID: 26172001



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

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 312 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.850 m<sup>2</sup>

Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

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

Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## At a glance

Property ID	26172001
Living Space	ca. 312 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bedrooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1991
Type of parking	2 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	649.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## Energy Data

Energy Source	wood	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	05.01.2036	Final energy consumption	171.50 kWh/m²a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1991



Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property





Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property





Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property





Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property





Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property





Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property



Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property





Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property





Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property



Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property





Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property



Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property





Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property



Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property





Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property



Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property





Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property



Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## The property





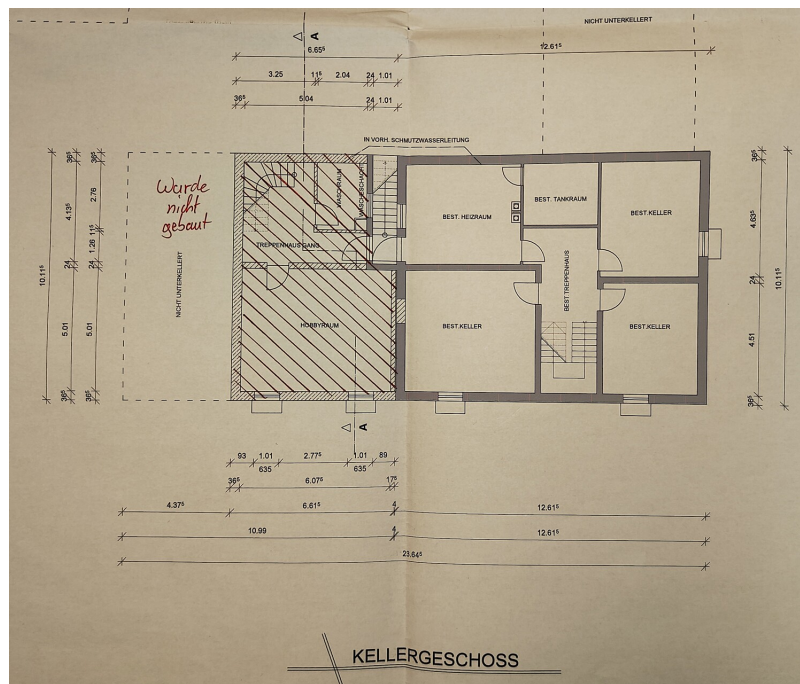
Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

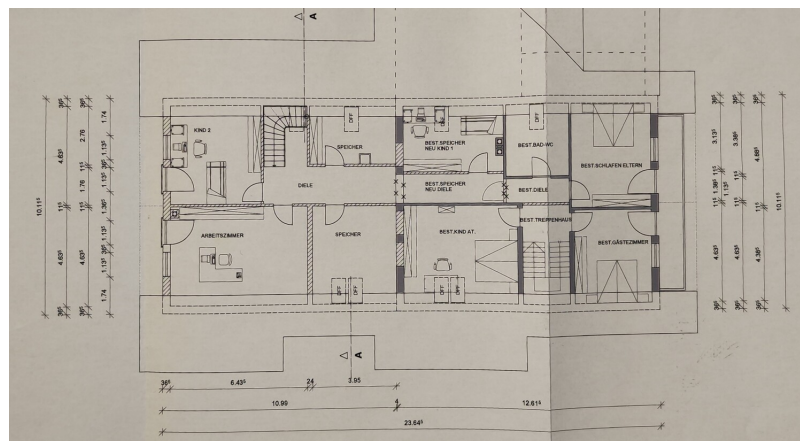
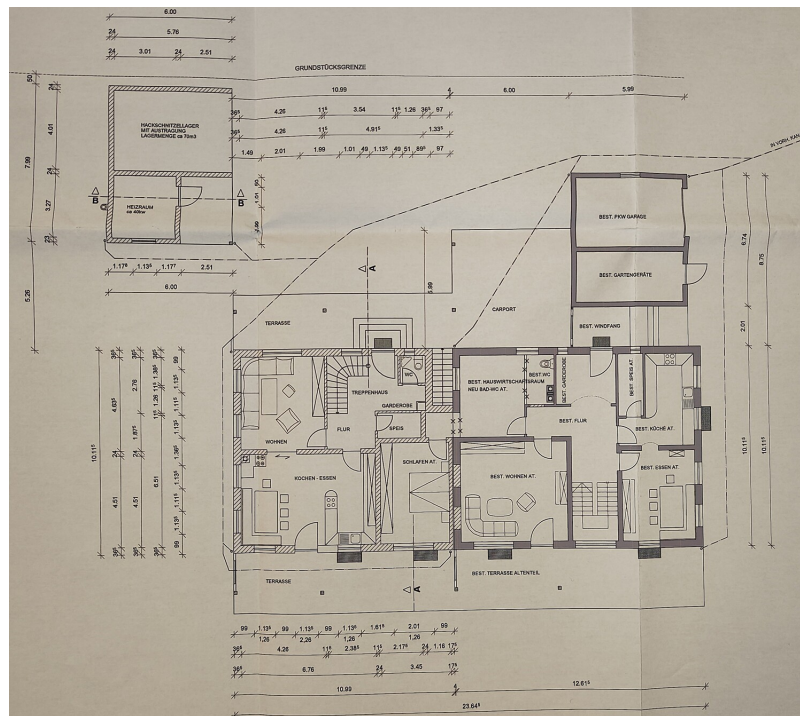
## The property



**Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham**

## Floor plans





Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## A first impression

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.

Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## Details of amenities

- Zweifamilienhaus
- Altbau Baujahr 1991, Wohnfläche ca. 158 m²
- Angebauter Neubau Baujahr 2013, Wohnfläche ca. 154 m²
- 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

Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## All about the location

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.



Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 171.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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