

Johanniskirchen

Historisches Rottaler Stockhaus in idyllischer Natur- und Weilerlage

Property ID: 26172019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 11.650 m²

Property ID: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

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

Property ID: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

At a glance

Property ID	26172019	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 120 m ²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2011
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1875	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	199.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.06.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	1890

Property ID: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

The property



www.von-poll.com



Property ID: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

The property



Property ID: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

The property



Property ID: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

The property



Property ID: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

The property



Property ID: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

The property



Property ID: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

The property



Property ID: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

A first impression

Dieses besondere Wohnhaus im Stil eines traditionellen Rottaler Stockhauses vereint historischen Charakter mit ökologisch hochwertigem Wohnkomfort. Das ursprünglich um 1875 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2011 umfassend kernsaniert – konsequent unter Einsatz natürlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien wie Lehmputz, Mondphasenholz und massiven Echtholzdielen. Trotz seines historischen Alters unterliegt das Objekt keinem Denkmalschutz, was zukünftigen Eigentümern volle Gestaltungsfreiheit bei Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen lässt. Das Dach wurde bereits im Jahr 2000 komplett neu gedeckt und vollständig isoliert. Die Holz-Isolierglasfenster in Schreinerqualität unterstreichen den hochwertigen, naturnahen Charakter des Hauses. Die Pellet-Zentralheizung mit Wandflächenheizung sorgt für behagliche Wärme bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss ist ein Kaminanschluss möglich – für zusätzliche Gemütlichkeit an kalten Wintertagen.

Das Erdgeschoss empfängt mit einer Küche mit angrenzendem Essbereich, einem weiteren Zimmer mit Abstellbereich sowie einem Gäste-WC. Die Raumaufteilung ist funktional und alltagstauglich gestaltet. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit angrenzendem Duschbad; ein Küchenanschluss ist auf dieser Etage ebenfalls möglich, was die Nutzungsflexibilität deutlich erhöht. Das ausgebautе Dachgeschoss mit einer Raumhöhe von bis zu 4 Metern beherbergt ein großzügiges, lichtdurchflutetes Studio – ein beeindruckender Raum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Arbeits-, Kreativ- oder Rückzugsbereich bietet.

Das Anwesen ist Teil einer Eigentümergemeinschaft aus vier Parteien. Das Gesamtgrundstück von ca. 11.650 m² gliedert sich in individuelle Sondernutzungsrechte sowie gemeinschaftlich genutzte Flächen, zu denen unter anderem die beiden Nebengebäude mit Sauna, Werkstatt, Scheune und Stallungen sowie große Teile des Außengeländes zählen. Natürliche Weiher verleihen dem Gesamtensemble seinen besonderen, naturnahen Charakter. Das Grundstück eignet sich hervorragend für die Tierhaltung – von Kleintieren bis hin zu Pferden. Eine landwirtschaftliche Betriebsnummer ist vorhanden und erleichtert eine entsprechende Weiternutzung erheblich.

Ein Anwesen mit Geschichte, Charakter und echtem Potenzial – für Naturliebhaber, Tierfreunde und alle, die das Besondere suchen. Die Kombination aus ökologisch sanierter Bausubstanz, fehlendem Denkmalschutz, weitläufigem Naturgrundstück, landwirtschaftlicher Infrastruktur und flexibler Raumaufteilung macht dieses Objekt zu einem seltenen Angebot im Landkreis Rottal-Inn.

Property ID: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Details of amenities

- Wohnfläche ca. 120 m² auf 3 Etagen
- Grundstücksfläche gesamt ca. 11.650 m² (Sondernutzungsrechte & Gemeinschaftsflächen)
- Baujahr ca. 1875, kernsaniert 2011
- Kein Denkmalschutz
- Eigentümergemeinschaft mit 4 Parteien
- 5 Zimmer, 2 Badezimmer
- Pellet-Zentralheizung mit Wandflächenheizung
- Kaminanschluss im EG und DG möglich
- Holz-Isolierglasfenster in Schreinerqualität
- 2 Nebengebäude (Gemeinschaftseigentum) mit Sauna, Werkstatt, Scheune & Stallungen
- 1 Stellplatz im Carport
- Natürliche Weiher auf dem Grundstück
- Geeignet für Tierhaltung (Kleintiere bis Pferde)
- Landwirtschaftliche Betriebsnummer vorhanden

Property ID: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

All about the location

Das Anwesen liegt ruhig und idyllisch am Außenbereich von Johanniskirchen, einer beschaulichen Gemeinde im Landkreis Rottal-Inn, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Rottals. Der Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergarten und Vereinsleben ist ca. 3 km entfernt. Die Gemeinde liegt unweit des bekannten Bäderdreiecks – Bad Birnbach, Bad Füssing und Bad Griesbach – mit ihren Thermen und Erholungsangeboten. Die Kreisstadt Pfarrkirchen mit weiterführenden Schulen und Bahnhof ist ca. 12 km entfernt.

Property ID: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com