Neuhaus am Inn / Mittich

Großzügiges Anwesen mit zwei Einliegerwohnungen und teilbarem Grundstück

Número de propiedad: 25166006

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 385 m^2 • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.971 m^2

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

De un vistazo

Número de propiedad	25166006
Superficie habitable	ca. 385 m²
Habitaciones	11
Dormitorios	6
Baños	3

Precio de compra	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	15.01.2032

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	134.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

La propiedad

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

La propiedad

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

La propiedad

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

La propiedad

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

La propiedad

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

La propiedad

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

La propiedad

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

La propiedad

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

La propiedad

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

La propiedad

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

La propiedad

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

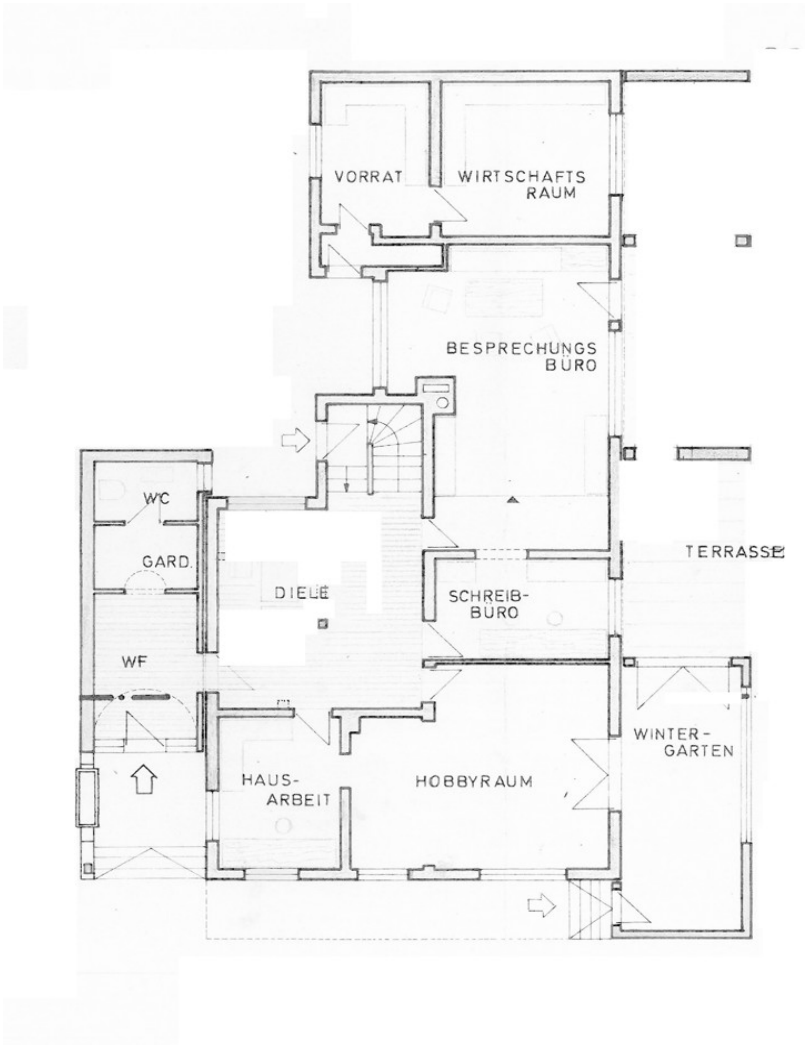
La propiedad

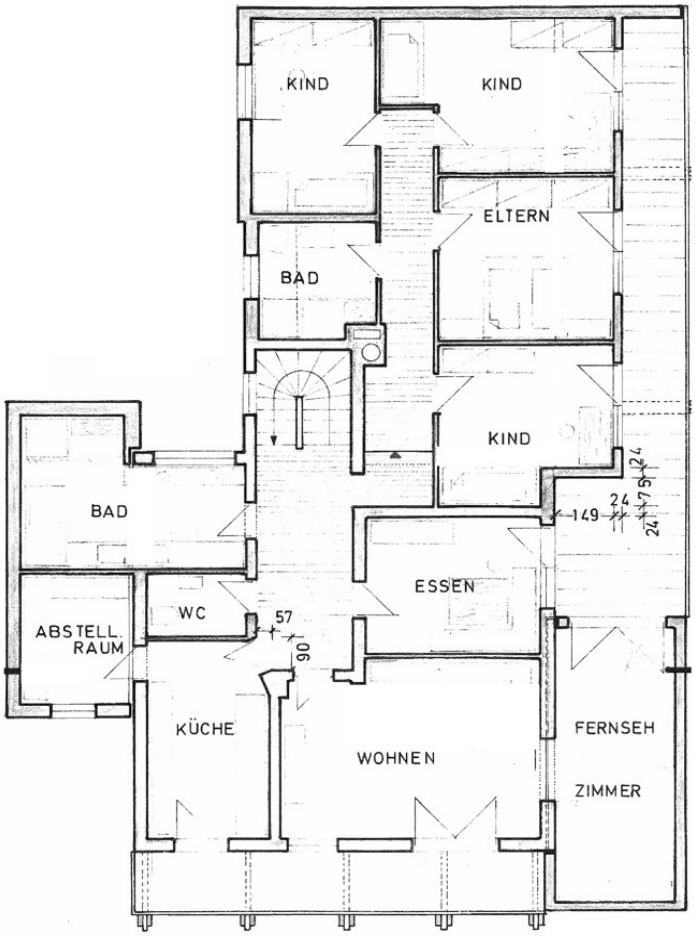
Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

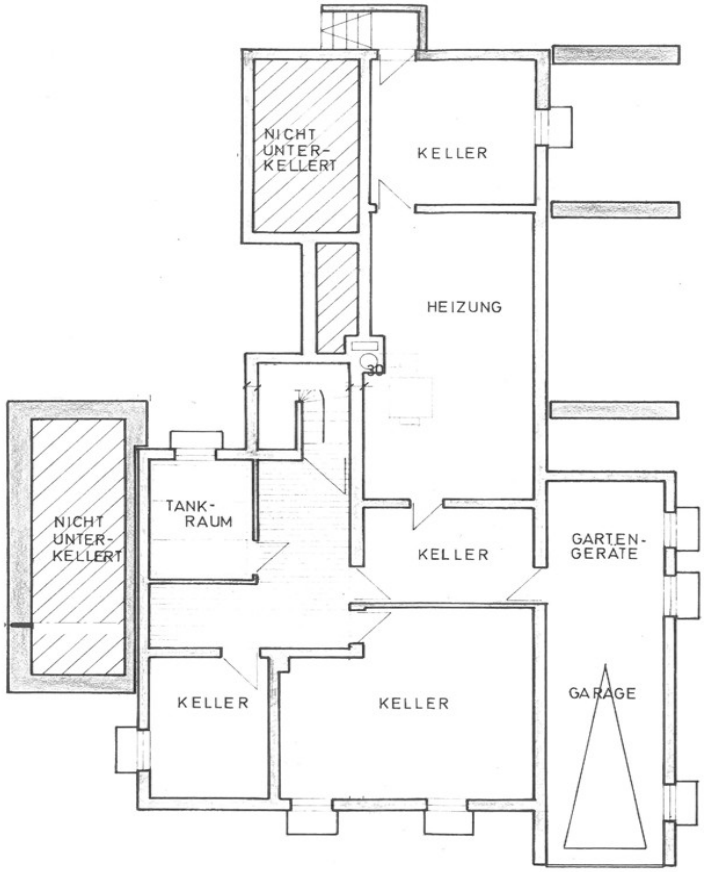
La propiedad

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

Planos de planta




KIND
KIND
ELTERN
BAD
KIND
BAD
149
24
24
24
7
5
ESSEN
WC
57
ABSTELL
RAUM
90
KÜCHE
WOHNEN
FERNSEH
ZIMMER



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

Una primera impresión

Willkommen in diesem beeindruckenden Mehrgenerationenhaus mit reichlich Platz für die ganze Familie. Ein wahres Schmuckstück mit einem großzügigen Grundstück, welches ohne Probleme teilbar ist und noch weiteren Platz zum Bauen bietet - eine absolute Seltenheit. Das Hauptgebäude wurde größtenteils im Jahr 1976 erbaut, wobei der ursprüngliche Gebäudekern aus dem Jahr 1959 stammt. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2006 ausgebaut, um zusätzlichen Raum zu schaffen. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 385 m² bietet dieses Haus reichlich Platz für individuelles Wohnen und gemeinsame Aktivitäten. Das Wasserhaushaltsgesetz verpflichtet die Länder, innerhalb von Risikogebieten oder zugeordneten Flächen mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist und die zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchten Gebiete als Überschwemmungsgebiete festzusetzen. Das Haus steht im Neuhauser Ortsteil Mittich. Dieser ist ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das bedeutet gleichzeitig, dass der Grundwasserspiegel sehr hoch ist und es bei Starkregen vorkommen kann, dass Wasser in Teile des Kellers läuft, das mit vorhandenen Pumpen ohne Mühe wieder entfernt wird. Das bedeutet dass der Keller nur in Teilen ständig genutzt werden sollte. Zudem sollte man die spezifischen regionalen Wohnauflagen beachten. Das Erdgeschoss und das Obergeschoss verfügen jeweils über eine Einliegerwohnung, ideal für Familienmitglieder, die ihre eigene Privatsphäre wünschen oder um potenzielle Mieteinnahmen zu generieren. Jede Einliegerwohnung hat einen separaten Eingang, der für Flexibilität sorgt. Die Ausstattung des Haupthauses umfasst Parkett-, Fliesen- und Teppichböden für ein gemütliches und ansprechendes Ambiente. Die Einbauküche im Erdgeschoss ist von 2013 und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Die Aufteilung des Haupthauses besteht im Erdgeschoss aus einer Diele, einem Windfang, einer Küche, einem Wohn- und Essbereich, einem Wintergarten, einer Terrasse sowie einem Badezimmer und einem separaten Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich eine Diele, zwei Schlafzimmer (eines davon mit Ankleide) und zwei Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet eine Diele, einen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer, eine Ankleide und ein Badezimmer. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Diele, einen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Einliegerwohnung im Obergeschoss bietet eine Diele, eine Küche, drei Zimmer und ein Badezimmer. Das Haus wird mit Erdgas beheizt, wobei die Heizungsanlage im Jahr 2013 installiert wurde. Eine Solaranlage sorgt für die Warmwasseraufbereitung, und es gibt zusätzliche freie Dachflächen, auf der möglicherweise eine Photovoltaikanlage installiert werden kann. Das Anwesen verfügt über ein Garagennebengebäude mit Platz für drei Fahrzeuge sowie einer Werkstatt. Ein

zusätzlicher Stauraum über der Garage ist über eine Außentreppe erreichbar. Das großzügige Grundstück bietet viel Platz im Freien für verschiedene Aktivitäten und bietet eine ruhige und private Umgebung. Dieses Mehrgenerationenhaus ist eine einzigartige Gelegenheit und bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, um den Bedürfnissen einer großen Familie gerecht zu werden. Kommen Sie und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses außergewöhnliche Haus zu bieten hat.

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

Detalles de los servicios

- tolle Lage zwischen Schärding und Pocking
- großzügige Architektur, helle Räume
- teilbares Grundstück mit weiterer Baumöglichkeit
- zusätzlich zwei Einliegerwohnungen
- schöner Wintergarten
- Garten mit viel Platz zum Spielen und Relaxen
- zusätzliches Garagengebäude mit Werkstatt
- Gasheizung von 2013

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

Todo sobre la ubicación

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Mittich, einer Gemeinde in Neuhaus am Inn zwischen Schärding und Pocking. Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus natürlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit. Besonders hervorzuheben ist die exzellente Lage in Bezug auf das künftige Autobahnkreuz Pocking A3/A94. Die Autobahnanbindung ermöglicht eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit verschiedener Ziele ohne durch Geräusche wahrgenommen zu werden. Das bekannte Bäderdreieck mit seinen renommierten Kurorten Bad Füssing, Bad Griesbach und Bad Birnbach liegt nur etwa 20 Kilometer entfernt. Hier können Sie sich nach Herzenslust entspannen und die vielfältigen Wellness- und Gesundheitsangebote genießen. Die malerische Universitätsstadt Passau ist ebenfalls nur etwa 18 Kilometer entfernt. Passau bietet eine reiche historische Altstadt, kulturelle Veranstaltungen, Einkaufsmöglichkeiten und eine breite Palette an Freizeitaktivitäten. Für Ausflüge ins benachbarte Oberösterreich bietet sich die Nähe zur Barockstadt Schärding an, die nur etwa 4 Kilometer entfernt liegt. Hier können Sie das charmante Flair der Stadt erkunden, historische Bauwerke bewundern und gemütliche Spaziergänge entlang der Inn-Promenade unternehmen. Das Salzburger Land mit seinen beeindruckenden Bergen und malerischen Landschaften ist ebenfalls gut erreichbar und liegt etwa 100 Kilometer entfernt. Hier können Sie die Natur genießen, Wanderungen unternehmen oder im Winter Skifahren und Snowboarden. Die Stadt Linz, die Hauptstadt von Oberösterreich, ist ebenfalls etwa 100 Kilometer entfernt. Linz bietet eine vielseitige Kulturszene, interessante Museen und attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Insgesamt bietet die Lage des Hauses eine optimale Mischung aus Ruhe, guter Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen und einer Vielzahl von Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten in der Umgebung.

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2032. Endenergieverbrauch beträgt 134.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número de propiedad: 25166006 - 94152 Neuhaus am Inn / Mittich

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1 Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com