

**Neureichenau**

# Casa de dos familias parcialmente alquilada en zona tranquila.

**Número de propiedad: 25345030**



**PRECIO DE COMPRA: 315.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 380 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.406 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau**

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

Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## De un vistazo

Número de propiedad	25345030	Precio de compra	315.000 EUR
Superficie habitable	ca. 380 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	12	Modernización / Rehabilitación	2001
Dormitorios	9	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1954	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.10.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1954

Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propiedad



**Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Una primera impresión

Esta casa bifamiliar, bien mantenida, impresiona por su generoso espacio habitable, amplio terreno y una situación de alquiler estable. Construida originalmente en 1954 y ampliada en 1978, la propiedad se asienta sobre un terreno de aproximadamente 2407 m<sup>2</sup>, ofreciendo diversas posibilidades, desde jardines y zonas de recreo hasta posibles ampliaciones (según los planos de construcción). Descripción de la propiedad: La casa tiene una superficie habitable total de aproximadamente 380 m<sup>2</sup>, dividida en dos apartamentos independientes: Apartamento 1: aprox. 188 m<sup>2</sup>, Apartamento 2: aprox. 192 m<sup>2</sup>. Ambas unidades son de generosas proporciones y cuentan con habitaciones luminosas, distribuciones funcionales y un equipamiento básico (aunque bien mantenido). El buen estado estructural refleja el mantenimiento continuo realizado a lo largo de los años. Uso e ingresos: La propiedad está completamente alquilada y actualmente genera unos ingresos netos anuales por alquiler de aproximadamente 14 400 €. Esto la convierte en una atractiva propiedad existente con un prometedor potencial de rentabilidad y un flujo de ingresos a largo plazo. Propiedad y exterior: Con más de 2400 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece un espacio excepcionalmente amplio y se encuentra en una ubicación tranquila con un alto valor recreativo. Además de sus amplias zonas ajardinadas, existen numerosas posibilidades de diseño individual o usos adicionales (por ejemplo, dependencias, aparcamientos, zonas recreativas). Conclusión: Esta propiedad combina esencia, espacio y rentabilidad en un conjunto armonioso. Ya sea como inversión a largo plazo o como futuro hogar multigeneracional, esta casa bifamiliar ofrece una base sólida para diversos usos y destaca por su ubicación y rentabilidad.

**Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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