

#### Neureichenau

#### Teilweise vermietetes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

Número de propiedad: 25345030



PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 380  $m^2$  • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.406  $m^2$ 



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



#### De un vistazo

Número de propiedad	25345030
Superficie habitable	ca. 380 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	12
Dormitorios	9
Baños	3
Año de construcción	1954
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2001
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón



# Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	30.10.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado de consumo
84.00 kWh/m²a
С
1954



















































































































#### Una primera impresión

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt durch seine großzügigen Wohnflächen, das weitläufige Grundstück und die stabile Mietsituation. Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1954 errichtet und im Jahr 1978 durch einen Anbau erweitert. Sie befindet sich auf einem etwa 2.407 m² großen Grundstück, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – von Garten- und Freizeitflächen bis hin zu potenziellen Erweiterungsoptionen (je nach Bauplanung).

#### Objektbeschreibung

Das Haus umfasst eine Gesamtwohnfläche von rund 380 m², die sich auf zwei separate Wohneinheiten verteilt: Wohnung 1: ca. 188 m², Wohnung 2: ca. 192 m²

Beide Einheiten sind großzügig geschnitten und verfügen über helle Räume, funktionale Grundrisse und gepflegte (wenn auch einfache) Ausstattungsmerkmale. Der solide Bauzustand spiegelt die laufende Instandhaltung der vergangenen Jahre wider.

#### Nutzung & Ertrag

Die Immobilie ist teilweise vermietet und erzielt derzeit jährliche Kaltmieteinnahmen von rund 7.200 €. Damit eignet sich das Objekt als interessante Bestandsimmobilie mit attraktivem Renditepotenzial und langfristiger Ertragslage.

#### Grundstück & Außenbereich

Das Grundstück bietet mit über 2.400 m² außergewöhnlich viel Platz und überzeugt durch eine ruhige Lage mit hohem Freizeitwert. Neben großzügigen Gartenflächen bestehen vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltung oder zusätzliche Nutzung (z. B. Nebengebäude, Stellplätze, Freizeitflächen).

#### **Fazit**

Diese Immobilie vereint Substanz, Raum und Rendite in einem harmonischen Gesamtpaket. Ob als langfristige Kapitalanlage (falls komplett vermietet wird) oder zukünftiges Mehrgenerationenhaus – das Zweifamilienhaus bietet eine solide Basis für unterschiedliche Nutzungskonzepte und überzeugt durch seine Lage und Wirtschaftlichkeit.



#### Detalles de los servicios

- Baujahr 1954
- Anbau 1978
- Heizung aus 2001
- Grundstücksfläche ca. 2407m²
- Gesamte Wohnfläche ca. 380m²
- Wohnfläche Wohnung 1: ca. 188m², Wohnung 2: ca. 192m²
- Wohnung 1 vermietet mit rund 7.200€ Kaltmieteinnahmen / Jahr



#### 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.



#### Otros datos

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 It. 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.



#### 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com