

Bad Birnbach – Asenham

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

Número de propiedad: 26172001



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 312 m² • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.850 m²

Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

- 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: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

De un vistazo

| | |
|----------------------|-------------------------------------|
| Número de propiedad | 26172001 |
| Superficie habitable | ca. 312 m ² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 12 |
| Dormitorios | 7 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1991 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches, 1 x Garaje |

| | |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra | 649.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2013 |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

Datos energéticos

| | | | |
|-------------------------------------|------------|---|-----------------------------|
| Fuente de energía | madera | Certificado energético | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 05.01.2036 | Consumo de energía final | 171.50 kWh/m ² a |
| | | Clase de eficiencia energética | F |
| | | Año de construcción según el certificado energético | 1991 |

Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

La propiedad



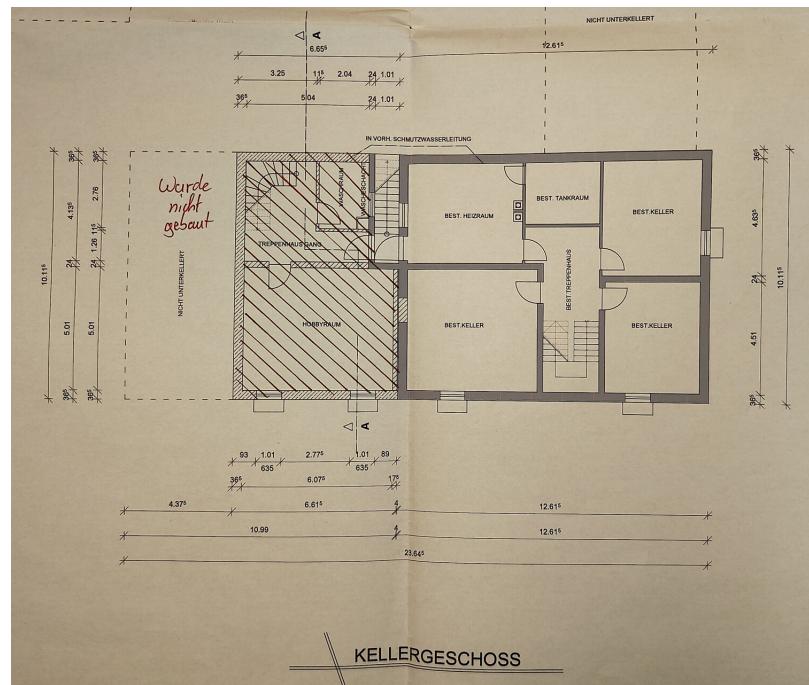
Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

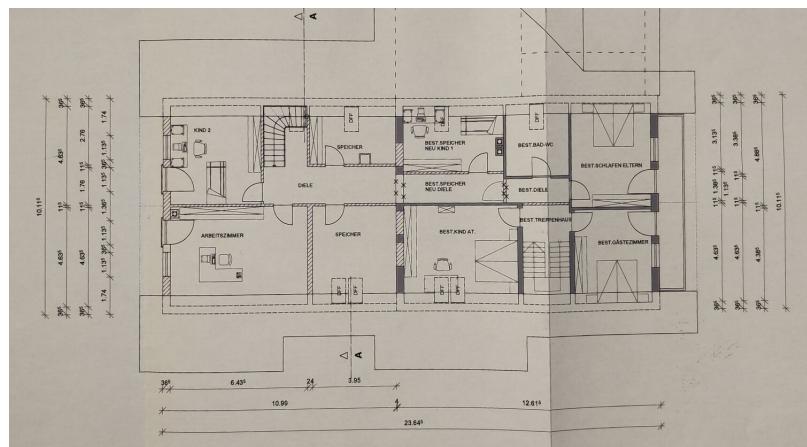
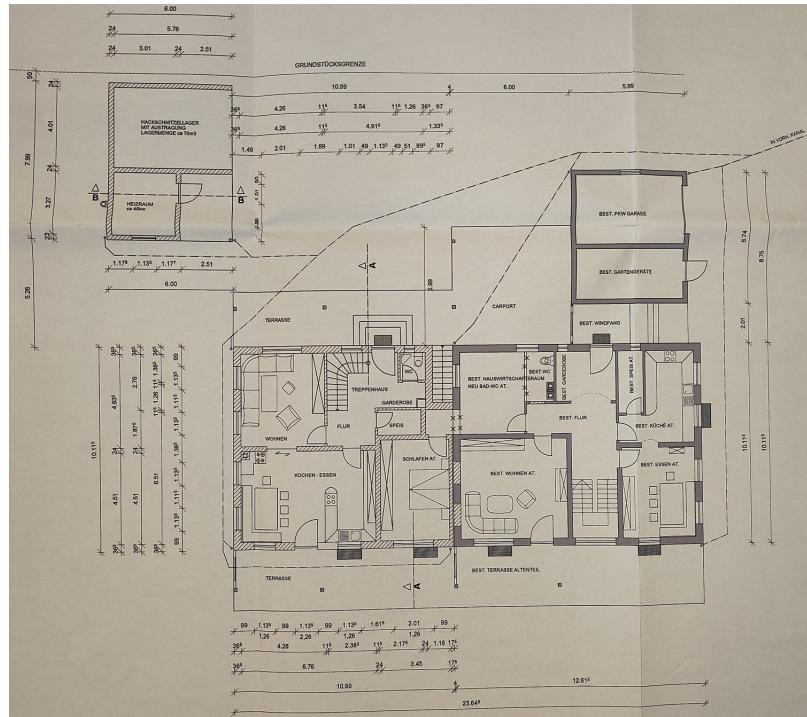
La propiedad



Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

Planos de planta





Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

Una primera impresión

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 312 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1.850 m² bietet ideale Voraussetzungen für Familien. Die Immobilie setzt sich aus einem 1991 errichteten Altbau mit ca. 158 m² Wohnfläche und einem 2013 erbauten Anbau mit ca. 154 m² 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.

Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 171.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26172001 - 84364 Bad Birnbach – Asenham

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen
Tel.: +49 8561 - 98 59 938
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com