

Johanniskirchen

Historisches Rottaler Stockhaus in idyllischer Natur- und Weilerlage

Número de propiedad: 26172019



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 11.650 m²**

Número de propiedad: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

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

Número de propiedad: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

De un vistazo

Número de propiedad	26172019	Precio de compra	249.000 EUR
Superficie habitable	ca. 120 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2011
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1875	Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches		

Número de propiedad: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Pellet	Demanda de energía final	199.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	27.06.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Pellets	Año de construcción según el certificado energético	1890

Número de propiedad: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

La propiedad



www.von-poll.com



Número de propiedad: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Una primera impresión

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 ausgebaute 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.

Número de propiedad: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

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