Tettenweis

Immeuble d'appartements de 4 appartements, extensible à 8 appartements

CODE DU BIEN: 25345027



PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 368,64 m² • **PIÈCES:** 11 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 2.164 m²

CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25345027
Surface habitable	ca. 368,64 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1973
Place de stationnement	6 x Garage

Prix d'achat	699.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 781 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	17.01.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	204.80 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété







CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété





CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

La propriété



CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

Une première impression

Immeuble de rapport à fort potentiel. Actuellement composé de quatre appartements, il s'agissait autrefois de la boulangerie du village. De ce fait, plusieurs possibilités d'aménagement s'offrent à vous pour cet ancien espace commercial, que ce soit pour une activité commerciale ou pour la création d'appartements supplémentaires. L'appartement n° 1 au rez-de-chaussée (83,16 m²) est actuellement loué comme location de vacances. L'appartement n° 2 au rez-de-chaussée (69,75 m²) est loué à la même famille pour 325 € par mois. L'appartement n° 3 au premier étage (133,80 m²) est occupé par son propriétaire et sera vacant après la vente. L'appartement n° 4 au premier étage (81,94 m²) est également occupé par son propriétaire et sera vacant après la vente. L'ancien local de la boulangerie au rez-de-chaussée (192,97 m²) pourrait continuer à être exploité commercialement ou, par exemple, être transformé en deux appartements. Les combles, accessibles par un escalier standard, offrent une surface habitable de 253,02 m². Un appartement supplémentaire pourrait y être aménagé. La propriété comprend un grand garage d'environ 120 m², qui abrite également le groupe électrogène de secours de l'ancienne boulangerie, toujours en service. Ce garage dispose d'un étage et de combles, offrant un potentiel d'aménagement supplémentaire. Un autre garage d'environ 95 m² est également présent, mais il nécessite une rénovation urgente ; sa démolition et sa reconstruction pourraient s'avérer plus judicieuses. De nombreuses rénovations ont été effectuées sur la propriété ces dernières années : 1992/1993 : nouvelles fenêtres en bois à double vitrage au rez-de-chaussée ; 2010/2012 : nouvelles fenêtres en PVC à triple vitrage à l'étage et dans la réserve ; 2012 : nouveau revêtement de sol à l'étage ; 2016 : nouveau système de chauffage ; 2018 : nouveau câblage électrique au rez-de-chaussée et dans l'appartement n° 3 ; nouvelles canalisations d'eau dans l'appartement du rez-de-chaussée ; 2 nouvelles cuisines ; 2 nouvelles salles de bains au rez-de-chaussée ; nouveau revêtement de sol au rez-de-chaussée ; nouvelles portes au rez-de-chaussée ; nouveau tableau électrique. La propriété serait idéale pour une personne recherchant un espace à la fois commercial et résidentiel. Ou encore un promoteur immobilier, un artisan qualifié ou un professionnel du bâtiment qui pourrait créer des appartements supplémentaires par transformation et agrandissement, lesquels pourraient ensuite être loués ou éventuellement vendus en copropriété. Si vous avez besoin d'espace ou souhaitez agrandir votre logement, cette maison est idéale pour vous.

CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

Détails des commodités

- Großes Grundstück
- 4 Wohnungen
- Ausbaupotenzial für weitere Wohnungen oder für Gewerbefläche
- 2 Nebengebäude, davon eins mit OG und DG
- Zentrale Lage

CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Tettenweis, im niederbayerischen Landkreis Passau. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Rottals, bietet Tettenweis eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern – ideal für Naturliebhaber, Spaziergänger und Radfahrer.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur: Im Ort selbst befinden sich ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen, größere Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in der nahegelegenen Stadt Pocking (ca. 10 Autominuten) oder in der Kurstadt Bad Griesbach schnell erreichbar.

Die Anbindung an den überregionalen Verkehr ist durch die Nähe zur A3 (Passau – Regensburg) sowie zur B12 gegeben. Die Dreiflüssestadt Passau erreicht man in ca. 25 Minuten mit dem Auto. Der Bahnhof in Pocking bietet zusätzlich gute Zugverbindungen in Richtung München und Passau.

Die Nähe zu den beliebten Thermen in Bad Griesbach, Bad Füssing und Bad Birnbach macht Tettenweis auch für Erholungssuchende und Senioren besonders attraktiv. Ebenso bietet die Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Golfplätze, Reitmöglichkeiten und kulturelle Veranstaltungen.

CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 204.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25345027 - 94167 Tettenweis

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com