

Aidenbach – Heft

Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit 2 Wohnhäusern

CODE DU BIEN: 25345024



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 264 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.452 m²

CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

- 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: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25345024
Surface habitable	ca. 264 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	7
Salles de bains	2
Année de construction	1947

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2004
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	25.09.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	272.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1947

CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La propriété



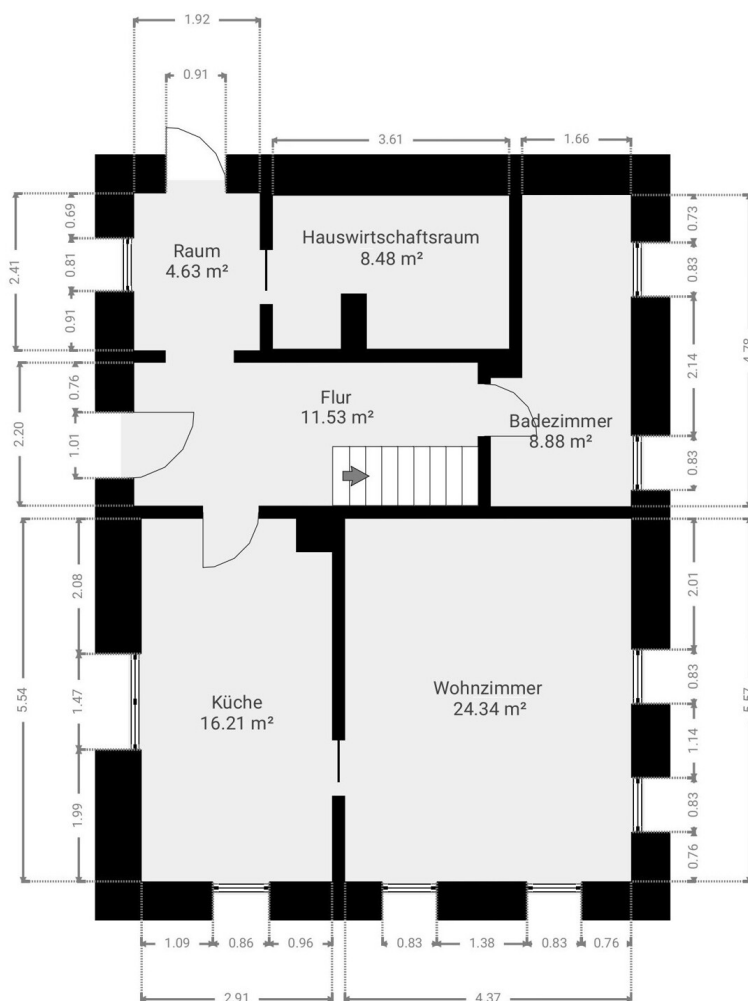
CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

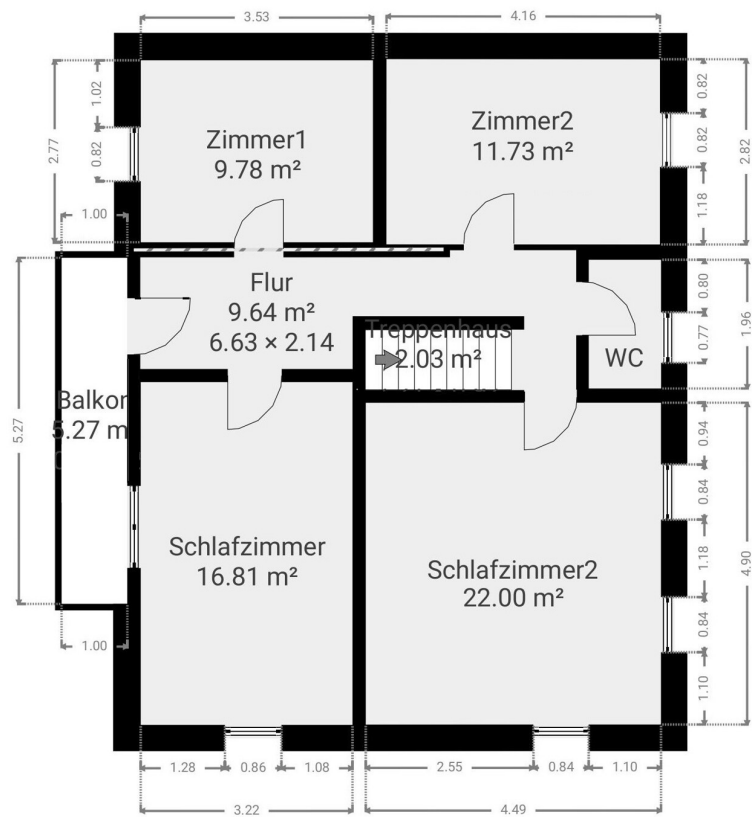
La propriété

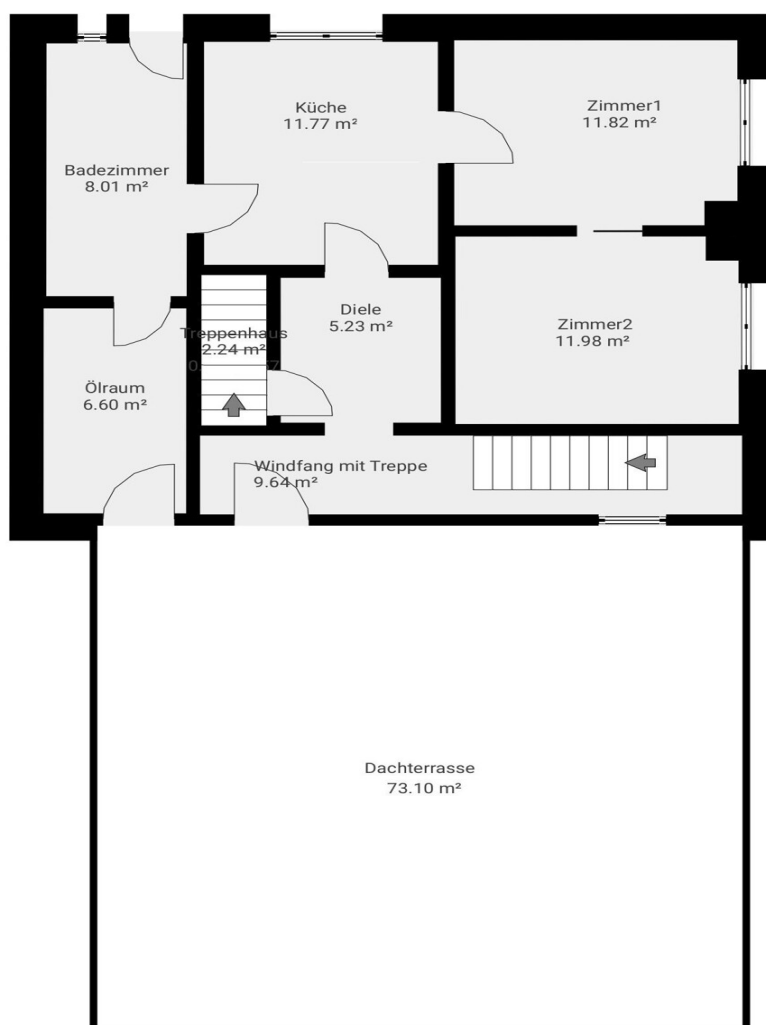


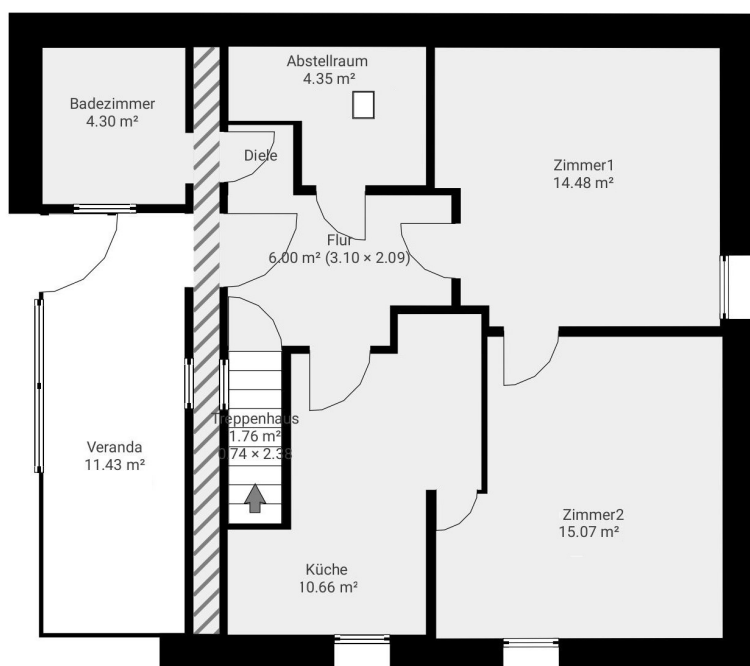
CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

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: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Une première impression

Dieses ehemalige landwirtschaftliche Anwesen besteht aus zwei Wohnhäusern mit insgesamt ca. 264 m² Wohnfläche und zwei Nebengebäuden.

Das Hauptwohnhaus wurde um 1947 erbaut und vor etwa 20 Jahren renoviert. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 143 m². Im Erdgeschoss befinden sich eine Essküche, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer und ein Vorratsraum. Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Neben dem eigentlichen Dachboden befindet sich ein abgetrennter Raum, der über Strom verfügt. Im Erdgeschoss gab es an den Außenwänden ein Feuchtigkeitsproblem. Aktuell wird ein Gutachten zum Feuchtigkeitsschaden erstellt. Dadurch ist das Erdgeschoss sanierungsbedürftig.

Die Energieausweisdaten des Haupthauses sind wie folgt:

- Baujahr: 1947
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1996
- Energiebedarf: 272,4 kWh/(m²a)
- Wesentlicher Energieträger: Heizöl
- Energieeffizienzklasse: H

Das zweite Wohnhaus, welches sich weiter hinten auf dem Grundstück befindet, wurde 1967 erbaut. Seither wurde an diesem Gebäude keine wesentliche Modernisierung durchgeführt. Die Wohnfläche beträgt ca. 121 m². Das Haus steht seit ca. 20 Jahren leer. Das Gebäude müsste generalsaniert oder abgerissen und gegebenenfalls durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Energieausweisdaten des zweiten Wohnhauses sind wie folgt:

- Baujahr: 1967
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1967
- Energiebedarf: 365,3 kWh/(m²a)
- Wesentlicher Energieträger: Heizöl
- Energieeffizienzklasse: H

In den Nebengebäuden befinden sich mehrere Garagen, eine Werkstatt, die Heizung, eine Scheune, der ehemalige Hühnerstall sowie weitere Abstellräume.

CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Détails des commodités

- großes Grundstück
- zwei Wohnhäuser
- mehrere Garagen
- Werkstatt
- Scheune
- Wasserversorgung über eigenen Brunnen
- an Kanalisation angeschlossen
- alter Obstbaumbestand

CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem kleinen Weiler der idyllischen Gemeinde Aidenbach, die im malerischen Landkreis Passau in Bayern liegt. Aidenbach besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und die wunderschöne Natur, die die Umgebung prägt. Die Gemeinde ist umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und Wiesen, die zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren bieten.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist hervorragend. Aidenbach liegt verkehrsgünstig zwischen Passau und Vilshofen, die beide in kurzer Zeit mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Dies ermöglicht es den Bewohnern, die Vorzüge der Stadt zu genießen, während sie in der ruhigen Umgebung von Aidenbach leben.

Die Infrastruktur vor Ort ist gut ausgebaut. In der Gemeinde finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem gibt es zahlreiche Freizeitangebote, darunter Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie in Aidenbach eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und guter Erreichbarkeit städtischer Annehmlichkeiten, ideal für Familien, Paare und Naturliebhaber.

CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 272.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1947.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

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