

Neureichenau

## Maison bifamiliale partiellement louée dans un quartier calme

**CODE DU BIEN: 25345030**



**PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 380 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.406 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

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

**CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25345030	Prix d'achat	315.000 EUR
Surface habitable	ca. 380 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	12	Modernisation / Rénovation	2001
Chambres à coucher	9	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1954	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	30.10.2035	Consommation finale d'énergie	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1954

CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



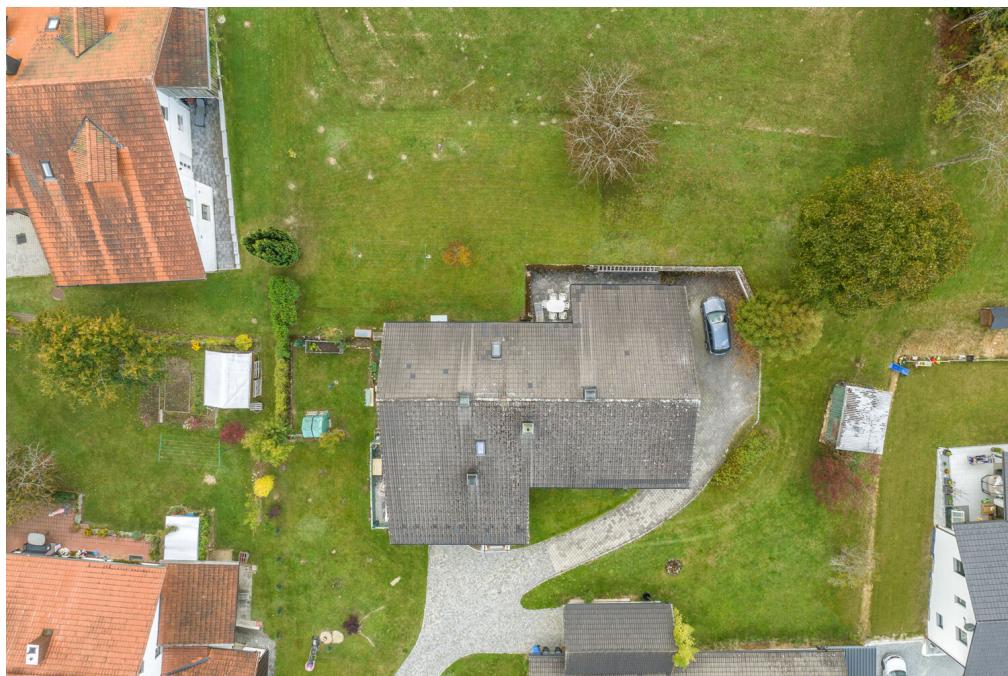
CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Une première impression

Cette maison bi-familiale bien entretenue séduit par ses généreux espaces de vie, son vaste terrain et sa rentabilité locative stable. Construite initialement en 1954 et agrandie en 1978, la propriété est située sur un terrain d'environ 2 407 m<sup>2</sup>, offrant de multiples possibilités : jardin, espaces de loisirs et potentiel d'extension (sous réserve d'autorisation de construire). Description du bien : La maison comprend une surface habitable totale d'environ 380 m<sup>2</sup>, divisée en deux appartements distincts : Appartement 1 : environ 188 m<sup>2</sup>, Appartement 2 : environ 192 m<sup>2</sup>. Les deux logements sont spacieux et lumineux, avec des agencements fonctionnels et des équipements bien entretenus (bien que basiques). La bonne santé de la structure témoigne d'un entretien régulier. Revenus : La propriété est entièrement louée et génère actuellement un revenu locatif net annuel d'environ 14 400 €. Il s'agit donc d'un bien immobilier attractif offrant un excellent potentiel de rentabilité et des revenus stables à long terme. Propriété et extérieur : Avec plus de 2 400 m<sup>2</sup>, cette propriété offre un espace exceptionnellement vaste et bénéficie d'un emplacement paisible à fort potentiel récréatif. Outre de généreux jardins, elle offre de nombreuses possibilités d'aménagement personnalisé ou d'utilisations supplémentaires (dépendances, parkings, espaces de loisirs, etc.). Conclusion : Cette propriété allie harmonieusement qualité, espace et rentabilité. Que ce soit pour un investissement à long terme ou pour y installer une famille multigénérationnelle, cette maison bifamiliale offre un potentiel considérable et séduit par son emplacement et sa viabilité économique.

**CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Détails des commodités

- Baujahr 1954
- Anbau 1978
- Heizung aus 2001
- Grundstücksfläche ca. 2407m<sup>2</sup>
- Gesamte Wohnfläche ca. 380m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Wohnung 1: ca. 188m<sup>2</sup>, Wohnung 2: ca. 192m<sup>2</sup>
- Rund 14.400€ Kaltmieteinnahmen / Jahr

**CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Tout sur l'emplacement

Neureichenau liegt im südöstlichen Bayerischen Wald, nahe der Grenze zu Österreich und Tschechien. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Freyung-Grafenau und ist über gut ausgebauten 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.

**CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz (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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Contact

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

Mathias Zank

---

Heiligeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)