

## Waldkirchen

???????????????????? ???? ???? ???? ????  
??? 15.000 ?.? ???

???????? ?????: 25345028



???? ??: 690.000 EUR • ??: ca. 177 m<sup>2</sup> • ??: 8 • ??: 15.315 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ??? ??????

??????? ?????????	25345028	????? ???????	690.000 EUR
???????????	ca. 177 m²	???????????	Käuferprovision
????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	8		MwSt.) des
????? ?????????????	1900		beurkundeten
?????? ?????????????	2 x ???????	?????????	Kaufpreises
		?????????	????????
		??????????????	
		????????????????????	ca. 250 m²
		??????	
		????????	??????, ??????,
			????????????????
			????????

??????? ???????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

????????????? ??????????

?????????  
?????????

????????

????? ??????????

?????

?????????  
?????????????  
??????? ??

07.09.2035

????? ??????????

?????

?????????????  
?????????

BEDARF

?????? ??????  
?????????

245.20 kWh/m²a

?????????  
?????????????  
?????????

G

????? ??????????  
???????? ?? ??  
?????????  
?????????????

1900



??????? ?????????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ????????





??????? ?????????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ????????





??????? ???????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ????????





???????? ?????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ???????





??????? ???????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ????????





???????? ?????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ???????





??????? ???????? : 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ????????



??????? ???????? : 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ????????





??????? ???????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ????????



??????? ???????? : 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ????????





??????? ???????? : 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ????????





???????? ?????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ???????





???????? ?????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ????????



??????? ???????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ????????





??????? ???????? : 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ????????



??????? ???????? : 25345028 - 94065 Waldkirchen

?? ????????



??????? ?????????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

## ??? ?????? ??????????

???? ? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ??????? ?? ?? ?????????????? ???????  
????????????? ?????? ?????????????????? ?????????????? ?????????????? ??????????????, ?????????? ??????  
??? ?????????? ??????????????????. ??? ?????????? ?? ??????????????, ?????? ??????????????  
????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ??? ??????????????  
??? ??????????????????. ?? ?????? ?????????????????????? ?????? ??? 1900 ??? ??????  
????????????????????? ?????????? ?? ??? ?????????? ??? ??????. ??????? ?????? ?????????????? ??  
????????, ?????????????????? ?????????????, ??? ?????? ?????????????????? ?????????????? ?  
????????????????, ?????????? ?????? ?????????????????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ??  
????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????? ??????. ?? ?????????????? ?????? ???  
????????????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????????????????????? ?????????  
????????????????????????, ?????????????????????? ??? ?????? ??? ??????????, ?????????? ??? ??????????. ??  
????????? 177 ?.. ?????? ?????????????? ?? ??? ??????????, ?? ?????????? ?????????????? ???  
????????????????????? ??????????????????: ?? ?????????? ?????????????????????? ??? ?????????????? ?????????? ??  
????????????????, ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ?? ?????????? ?????? ?????????????? ??? ??????????  
????????????????????, ?????? ?????????????????? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????????? ?????? ??  
????????????? ?????????? ??????????????????. ? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??????????,  
????????? ??? ?? ?????? ?????? ??? ?????????????????????????, ??? ?????? ??????????????????  
????????????????? ?????????????? ? ?????????????????? - ?????????? ??? ?????? ?????????????????? ?????????????? ??????  
????????????????, ?????????? ?????????????????, ?????????? ?????????????? ? ?????????? ??????. ??? ??????????????  
????????????????????????? ?????? ? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????????????? ???  
?????????????????????. ?????????? ?????????? ?????????????????????? – ?????? ??? ?????????? ?????????????????????,  
????????????????, ?????????????????, ?????????? ? ?????????????????????? ??????. ?? ?????????????? ?? ??  
????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????? ?? 15.000 ?.., ?????? ?????? ?? ??????????????????  
????????????????????????? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????????????. ?????? ?? ?????????? ??????????????  
????? ?? ??? ?????????????????????? ??????, ?? ?????????????????? ?????????????????????????? ?????????????? ???  
????????????? ?????????? ??? ?????????????????????? ??? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????? ??????????.  
????? ?????????? ?? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??  
????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????????????? ?????????????? ?????????? ??????  
????????????????? ?????????? ?????????????? ?????????????????? – ?????? ?????????????????? ?????????? – ?????? ?????????? ??????????  
?? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??????. ?????? ??? ?????????????????? ???, ?? ?????? ?? ??????????  
????????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ??????????????????. ??????????, ?????????????????? ?????????? ??? ?  
????????????? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?????? ??? ??????????????. ?????? ??  
????????????? ?????? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????? ?? ??????: ??????????,  
????????????????? ?????????????????????, ?????????????????????????????, ?????????????????? ?????????????????? ?????? ?  
????????????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??????, ?????? ??? ??????????????????

????????????.



??????? ???????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

??????????????? ??? ????????

- Resthofstelle (Wohngebäude, Garage, Scheune)
- Baujahr ca. 1900
- Teilweise modernisiert, teilweise Renovierungsbedarf, teilweise Rohbau
- Wohnfläche ca. 177 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 250 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 15.315 m<sup>2</sup> (Umnutzung als Misch bzw. Gewerbegebiet möglich)
- Obstbaumbestand

??????? ???????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

??? ??? ??? ??????????

Waldkirchen ist die größte Stadt im südlichen Bayerischen Wald und liegt idyllisch auf rund 600 Metern Höhe im Landkreis Freyung-Grafenau. Die charmante Kleinstadt begeistert mit ihrer gelungenen Kombination aus traditionellem Flair, moderner Infrastruktur und einzigartiger Naturnähe.

Der historische Marktplatz mit seinen liebevoll restaurierten Gebäuden, gemütlichen Cafés und kleinen Boutiquen bildet das lebendige Zentrum der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind in Waldkirchen bestens vorhanden – alles bequem erreichbar und in einem angenehmen, familiären Umfeld.

Auch die Freizeit kommt hier nicht zu kurz: Ob Wandern, Radfahren oder Wintersport – die umgebende Hügellandschaft und das nahegelegene Skigebiet Oberfrauenwald laden das ganze Jahr über zu Aktivitäten in der Natur ein. Das Karoli-Badepark mit Hallen- und Freibad, der Kurpark sowie zahlreiche Vereine bieten ein breites Freizeitangebot für Jung und Alt.

Dank der guten Verkehrsanbindung ist Waldkirchen sowohl für Pendler als auch für Ruhesuchende attraktiv. Über die Bundesstraße 12 erreicht man schnell Passau (ca. 30 Minuten Fahrtzeit) sowie die österreichische Grenze.

??????? ?????????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 245.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
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.

??????? ???????: 25345028 - 94065 Waldkirchen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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