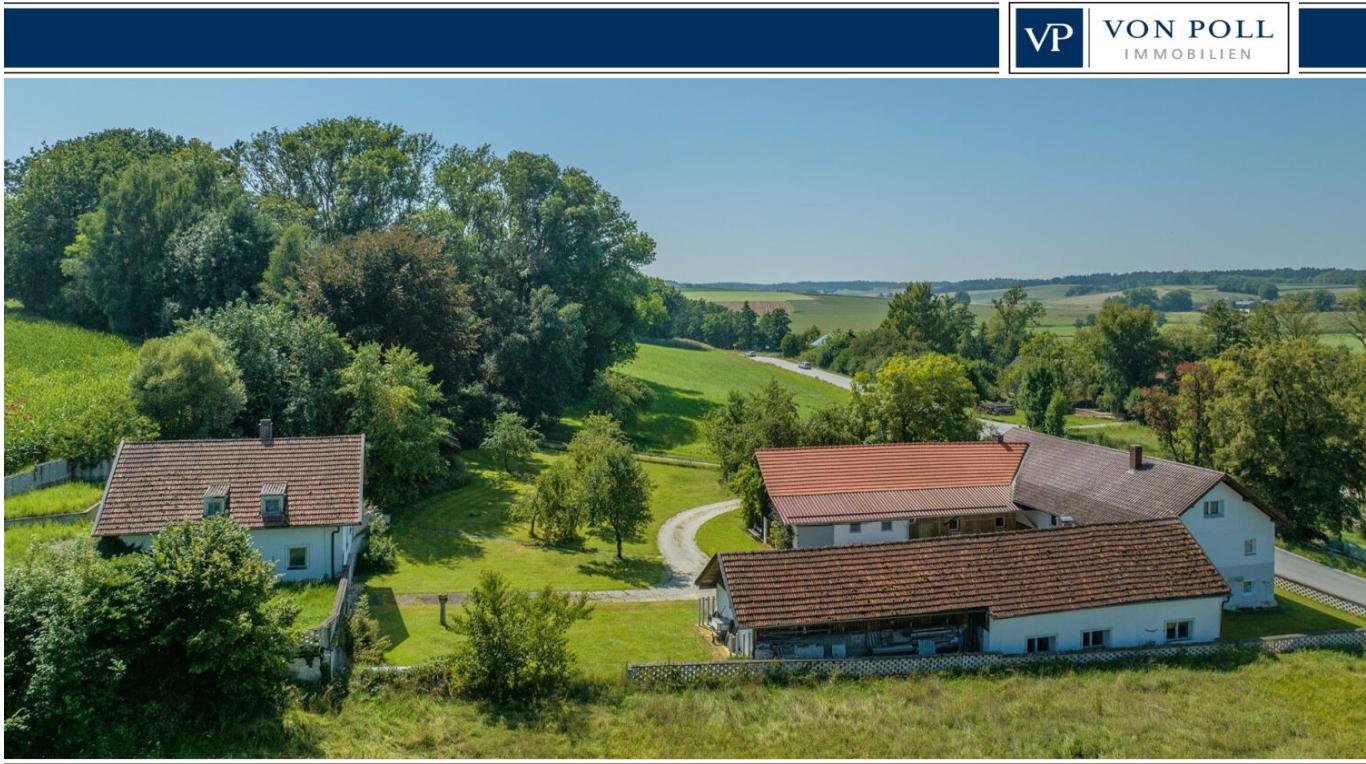


Aidenbach – Heft

## Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit 2 Wohnhäusern

????????? ??????????: 25345024



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

????? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 264 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 3.452 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

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

????????? ??????????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ??? ?????

????????? ??????????	25345024
???????????	ca. 264 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
?????????	9
?????????? ???	7
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1947

????? ????????	349.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2004
?????????	???????
???????????	
???????	?????????, ??????, ???????????

????????? ??????????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

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

???????????	???????????
???????????	????
???? ????????????	25.09.2035
?????????????????	
????????? ???	
???? ????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
????????? ????????	272.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
???? ??????????????	1947
????????? ?? ??	
???????????	
?????????????????	

???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



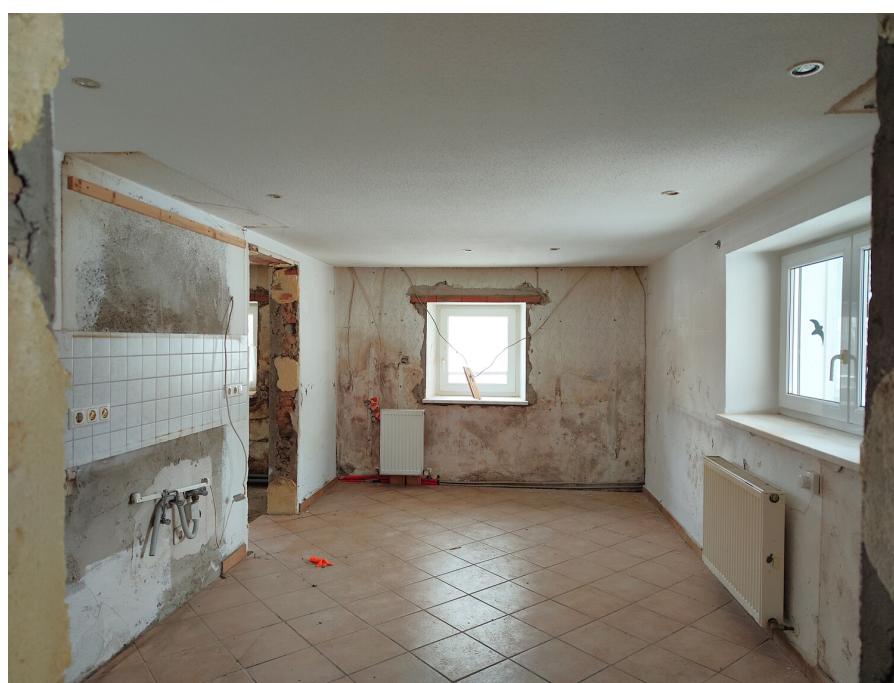
???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



????????? ??????????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

?? ???????



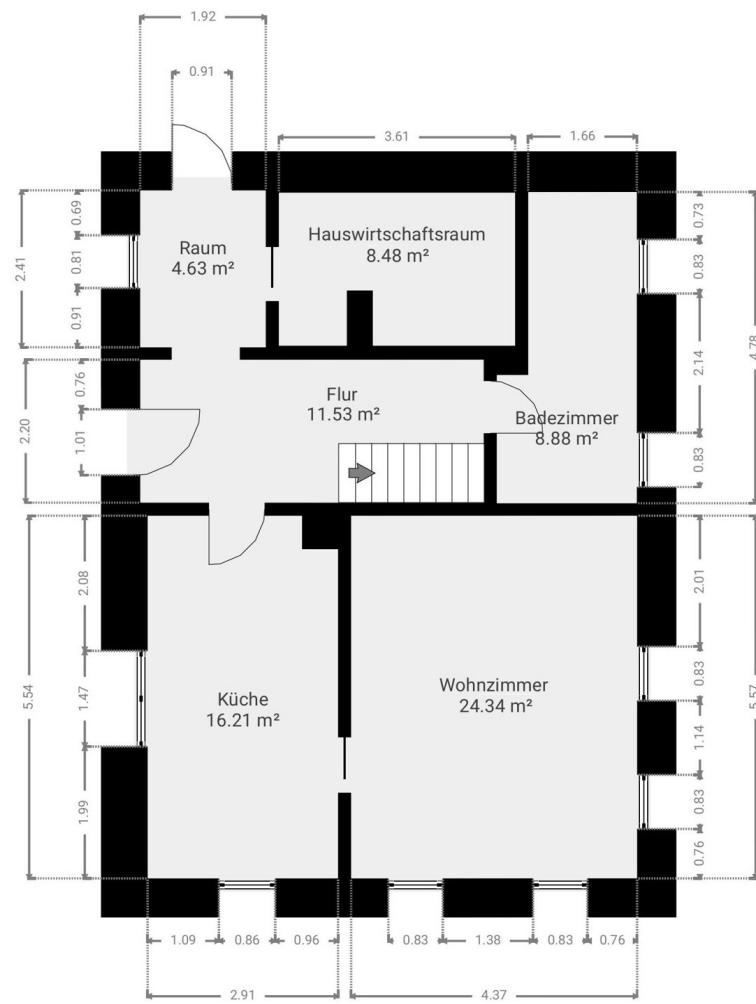
????????? ??????????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

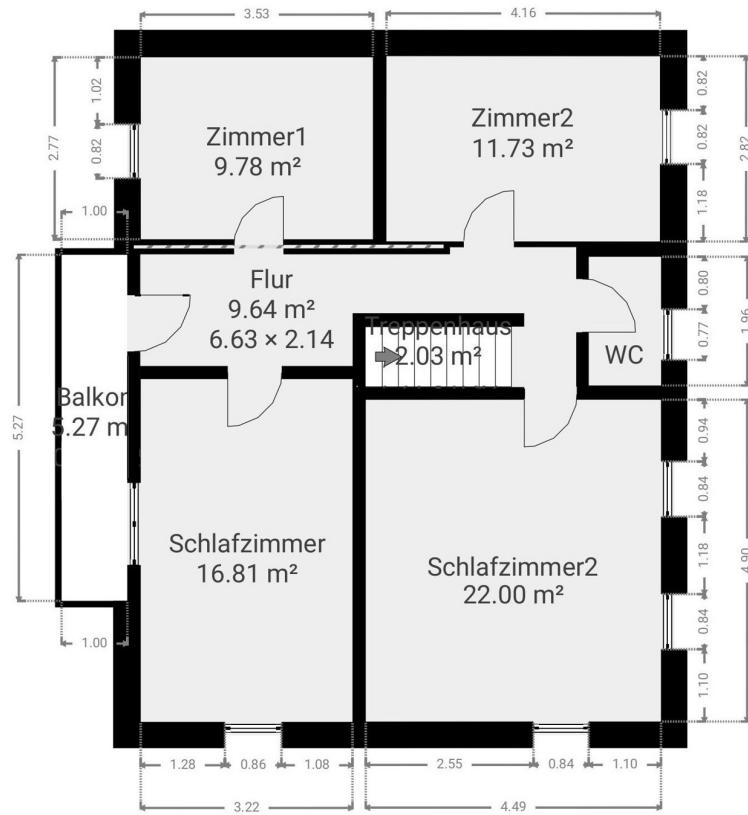
?? ????????

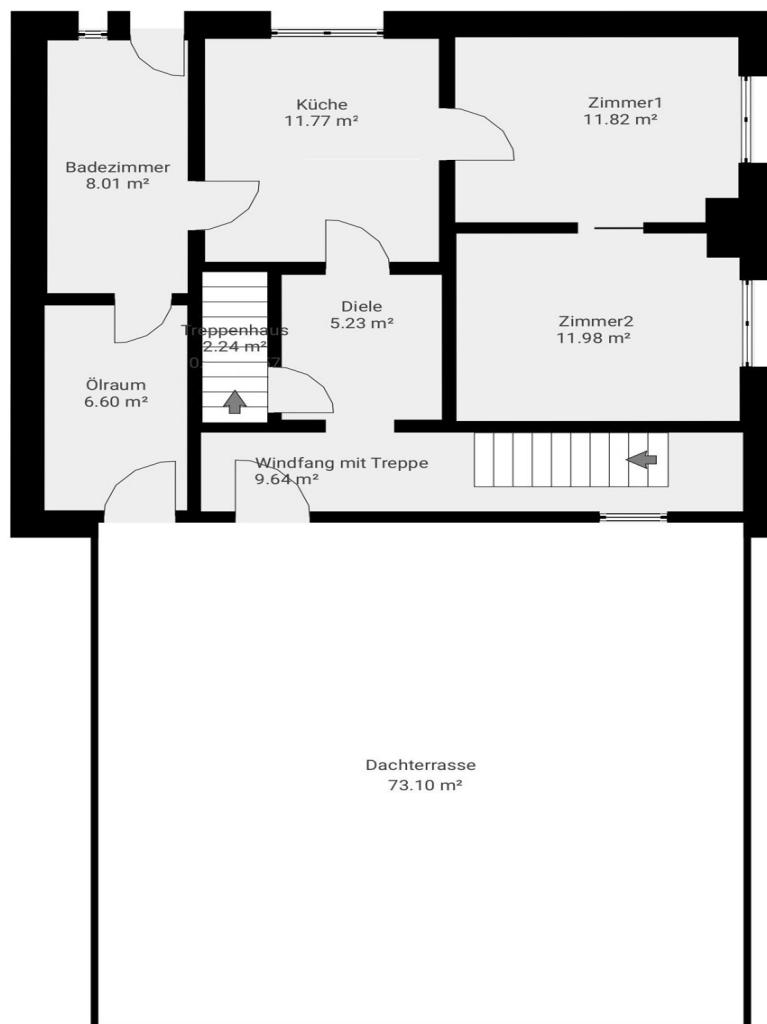


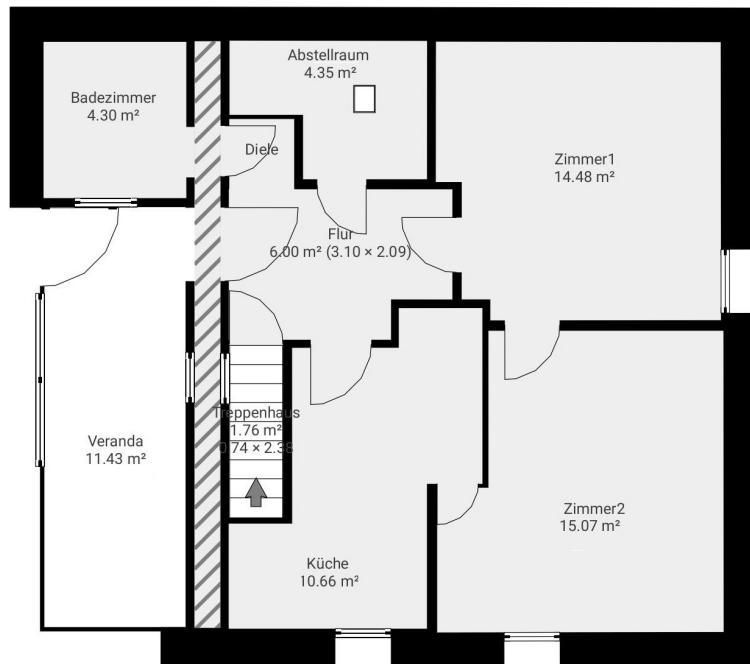
????????? ????????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

??????









????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ??????. ?? ??  
????? ????, ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????.

????????? ?????????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

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

Dieses ehemalige landwirtschaftliche Anwesen besteht aus zwei Wohnhäusern mit insgesamt ca. 264 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Nebengebäuden.

Das Hauptwohnhaus wurde um 1947 erbaut und vor etwa 20 Jahren renoviert. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup>. 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/(m<sup>2</sup>a)
- 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 m<sup>2</sup>. 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/(m<sup>2</sup>a)
- Wesentlicher Energieträger: Heizöl
- Energieeffizienzklasse: H

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

????????? ??????????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

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

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

????????? ??????????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

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

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.

???????? ?????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 272.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1947.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

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

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

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)