

Neureichenau

## Teilweise vermietetes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25345030



????? ??????: 315.000 EUR • ??????????: ca. 380 m<sup>2</sup> • ??????: 12 • ?????? ????: 2.406 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25345030 - 94089 Neureichenau

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

????????? ??????????: 25345030 - 94089 Neureichenau

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

????????? ??????????	25345030
???????????	ca. 380 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	12
?????????? ???	9
???????????	
???????????	3
???? ????????????	1954
????? ????????????	1 x ??????

????? ????????	315.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2001
???????????	???????
???????????	???????????, WC ???????????, ????, ???????????????, ???????????, ????

????????? ??????????: 25345030 - 94089 Neureichenau

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

???????????	???????????
???????????	????
???????????	30.10.2035
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	VERBRAUCH
???????????	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
???????????????	1954
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



???????? ?????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



???????? ?????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



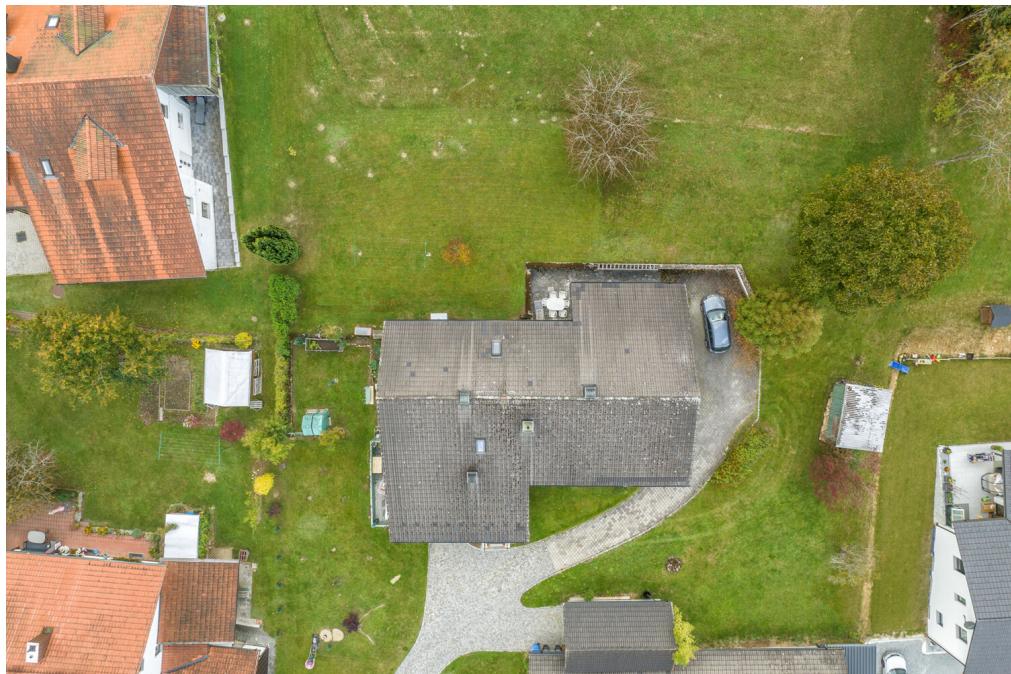
????????? ??????????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



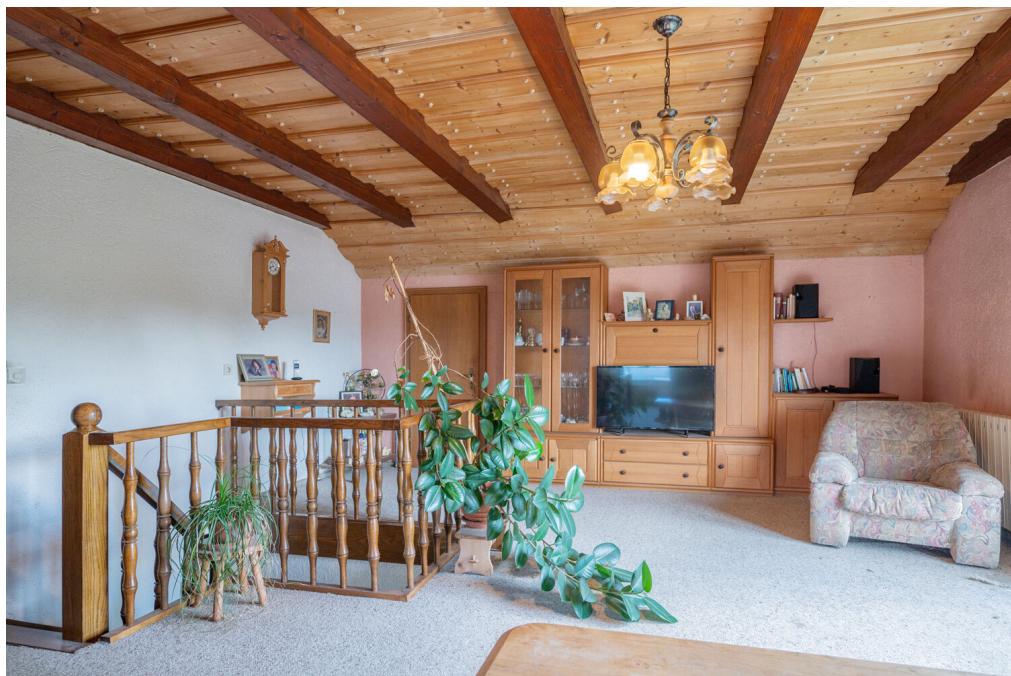
???????? ?????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



???????? ?????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



???????? ?????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



????????? ??????????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



???????? ?????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



???????? ?????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



???????? ?????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



????????? ??????????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



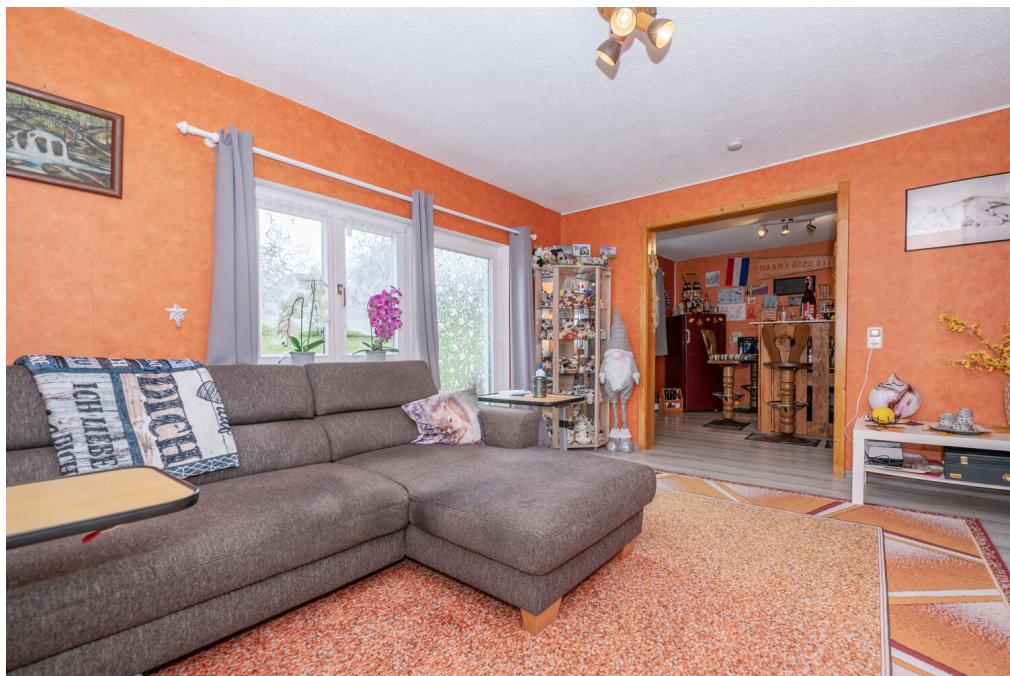
????????? ??????????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



????????? ??????????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



???????? ?????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



????????? ??????????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



???????? ?????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



????????? ??????????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ???????



????????? ??????????: 25345030 - 94089 Neureichenau

?? ????????



????????? ?????????: 25345030 - 94089 Neureichenau

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

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt durch seine großzügigen Wohnflächen, das weitläufige Grundstück und die stabile Mietsituation. Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1954 errichtet und im Jahr 1978 durch einen Anbau erweitert. Sie befindet sich auf einem etwa 2.407 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – von Garten- und Freizeitflächen bis hin zu potenziellen Erweiterungsoptionen (je nach Bauplanung).

### Objektbeschreibung

Das Haus umfasst eine Gesamtwohnfläche von rund 380 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei separate Wohneinheiten verteilt: Wohnung 1: ca. 188 m<sup>2</sup>, Wohnung 2: ca. 192 m<sup>2</sup>

Beide Einheiten sind großzügig geschnitten und verfügen über helle Räume, funktionale Grundrisse und gepflegte (wenn auch einfache) Ausstattungsmerkmale. Der solide Bauzustand spiegelt die laufende Instandhaltung der vergangenen Jahre wider.

### Nutzung & Ertrag

Die Immobilie ist vollständig vermietet und erzielt derzeit jährliche Kaltmieteinnahmen von rund 14.400 €. Damit eignet sich das Objekt als interessante Bestandsimmobilie mit attraktivem Renditepotenzial und langfristiger Ertragslage.

### Grundstück & Außenbereich

Das Grundstück bietet mit über 2.400 m<sup>2</sup> außergewöhnlich viel Platz und überzeugt durch eine ruhige Lage mit hohem Freizeitwert. Neben großzügigen Gartenflächen bestehen vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltung oder zusätzliche Nutzung (z. B. Nebengebäude, Stellplätze, Freizeitflächen).

### Fazit

Diese Immobilie vereint Substanz, Raum und Rendite in einem harmonischen Gesamtpaket. Ob als langfristige Kapitalanlage oder zukünftiges Mehrgenerationenhaus – das Zweifamilienhaus bietet eine solide Basis für unterschiedliche Nutzungskonzepte und überzeugt durch seine Lage und Wirtschaftlichkeit.

????????? ??????????: 25345030 - 94089 Neureichenau

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

- 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

????????? ??????????: 25345030 - 94089 Neureichenau

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

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.

???????? ?????: 25345030 - 94089 Neureichenau

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

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 Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25345030 - 94089 Neureichenau

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

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

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)