

Neureichenau

Μερικώς ενοικιαζόμενη διώροφη κατοικία σε ήσυχη τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 25345030



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 315.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 380 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.406 m²

Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25345030	Τιμή αγοράς	315.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 380 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2001
Δωμάτια	12	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	9	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1954		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική κατανάλωση ενέργειας	84.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	30.10.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1954

Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η καλοδιατηρημένη διώροφη κατοικία εντυπωσιάζει με τον γενναιόδωρο χώρο διαβίωσης, τους ευρύχωρους χώρους και τη σταθερή κατάσταση ενοικίασης. Αρχικά χτισμένη το 1954 και επεκταμένη το 1978, η ιδιοκτησία βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 2.407 τ.μ., προσφέροντας ποικίλες δυνατότητες - από κήπους και χώρους αναψυχής έως πιθανές επιλογές επέκτασης (ανάλογα με τα σχέδια κτιρίου). Περιγραφή ακινήτου: Η κατοικία αποτελείται από συνολική επιφάνεια διαβίωσης περίπου 380 τ.μ., χωρισμένη σε δύο ξεχωριστά διαμερίσματα: Διαμέρισμα 1: περίπου 188 τ.μ., Διαμέρισμα 2: περίπου 192 τ.μ. Και οι δύο μονάδες έχουν γενναιόδωρες διαστάσεις και διαθέτουν φωτεινά δωμάτια, λειτουργική διαρρύθμιση και καλοδιατηρημένο (αν και βασικό) εξοπλισμό και εξοπλισμό. Η καλή δομική κατάσταση αντικατοπτρίζει τη συνεχή συντήρηση που πραγματοποιήθηκε όλα αυτά τα χρόνια. Χρήση & Εισόδημα: Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο και αυτή τη στιγμή αποφέρει ετήσιο καθαρό εισόδημα από ενοίκια περίπου 14.400 €. Αυτό το καθιστά ένα ελκυστικό υπάρχον ακίνητο με πολλά υποσχόμενες δυνατότητες απόδοσης και μακροπρόθεσμη ροή εισοδήματος. Ακίνητο & Εξωτερικός Χώρος: Με πάνω από 2.400 τ.μ., το ακίνητο προσφέρει εξαιρετικά μεγάλο χώρο και διαθέτει μια ήσυχη τοποθεσία με υψηλή ψυχαγωγική αξία. Εκτός από τους γενναιόδωρους κήπους, υπάρχουν πολλές δυνατότητες για ατομικό σχεδιασμό ή πρόσθετες χρήσεις (π.χ., βοηθητικά κτίρια, θέσεις στάθμευσης, χώροι αναψυχής). Συμπέρασμα: Αυτό το ακίνητο συνδυάζει ουσία, χώρο και απόδοση επένδυσης σε ένα αρμονικό συνολικό πακέτο. Είτε ως μακροπρόθεσμη επένδυση είτε ως μελλοντική κατοικία για πολλές γενεές - αυτή η διώροφη κατοικία προσφέρει μια σταθερή βάση για διάφορες ιδέες χρήσης και εντυπωσιάζει με την τοποθεσία και την οικονομική της βιωσιμότητα.

Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Baujahr 1954
- Anbau 1978
- Heizung aus 2001
- Grundstücksfläche ca. 2407m²
- Gesamte Wohnfläche ca. 380m²
- Wohnfläche Wohnung 1: ca. 188m², Wohnung 2: ca. 192m²
- Rund 14.400€ Kaltmieteinnahmen / Jahr

Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Όλα για την τοποθεσία

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

Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m²*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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25345030 - 94089 Neureichenau

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com