

**Bad Birnbach - Asenham**

# Großes Zweifamilienhaus bestehend aus angebautem Neubau zur Eigennutzung und Altbau mit Wohnrecht

**Αριθμός ακινήτου: 26172001**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 599.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 312 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.850 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

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

Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26172001	Τιμή αγοράς	599.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 312 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2013
Δωμάτια	12	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	7	Έπιπλα	Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1991		
Χώρος στάθμευσης	2 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	ξύλο	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	05.01.2036	Τελική κατανάλωση ενέργειας	171.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1991

Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Το ακίνητο



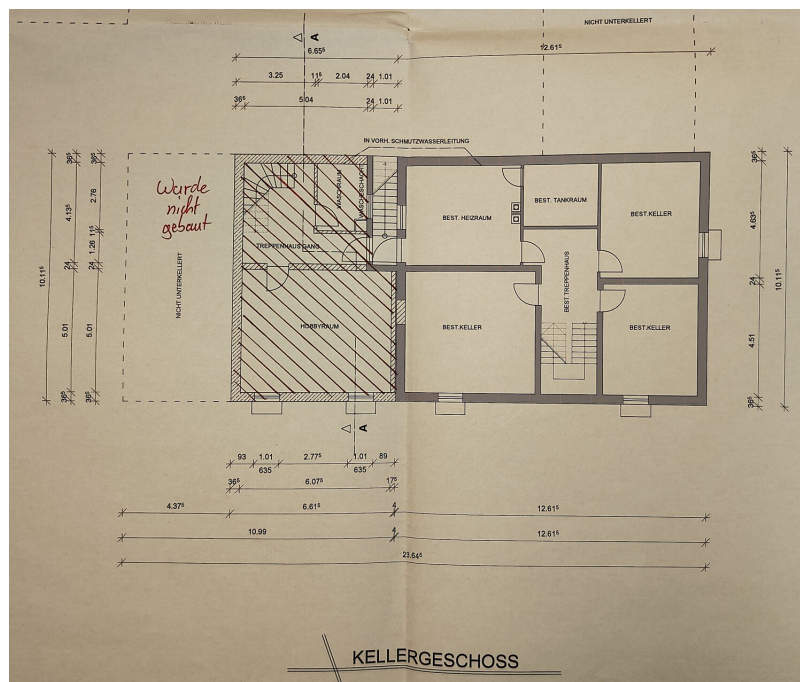
Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

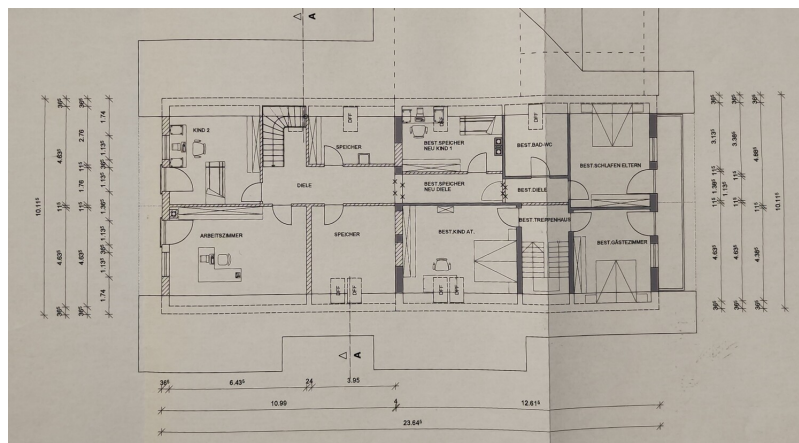
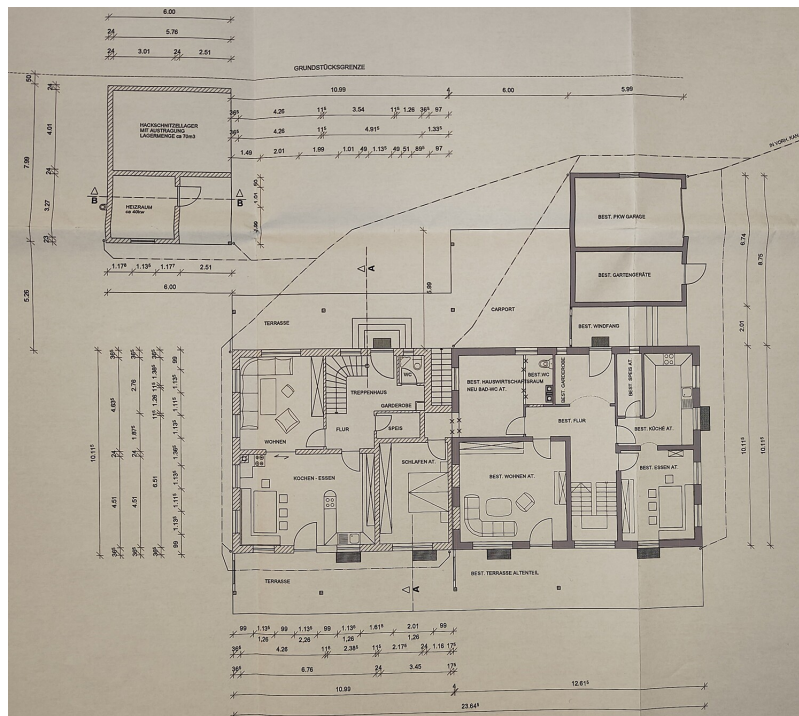
## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 312 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1.850 m<sup>2</sup> bietet ideale Voraussetzungen für Familien. Die Immobilie setzt sich aus einem 1991 errichteten Altbau mit ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 2013 erbauten Anbau mit ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche zusammen.

Für den Altbau besteht ein lebenslanges Wohnrecht für die aktuellen Bewohner (66 und 69 Jahre), welches auch bestehen bleibt. Der moderne Neubau ist ab sofort bezugsfrei und kann ebenso wie der große hintere Grundstücksbereich von den Käufern genutzt werden.

Der Altbau ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutzfläche sowie eine Sauna.

Insgesamt verfügt das Zweifamilienhaus über zwölf helle Zimmer, von denen sich sieben als Schlafzimmer eignen. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung und sorgen für Komfort bei der täglichen Nutzung. Die Ausstattungsqualität wird als normal bis gehoben beschrieben und entspricht den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Im Neubau befindet sich eine moderne Einbauküche, die allen Ansprüchen an Funktionalität gerecht wird.

Eine besondere Stärke dieses Angebots ist die großzügige Grundstücksfläche. Sie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Gartenliebhaber oder für Familien, die Freiraum im Grünen suchen. Zur Immobilie gehören außerdem zwei Garagen und zwei Carportstellplätze, sodass ausreichend Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge vorhanden sind.

Ein bedeutender energetischer Vorteil ergibt sich durch die im Jahr 2013 installierte

Hackschnitzelheizung, die im Zuge des Baus des hinteren Gebäudeteils eingerichtet wurde. Dadurch wird ein wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet und ein Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch seine ruhige Lage aus.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus zu besichtigen. Es überzeugt durch seine Größe, Ausstattung und attraktive Aufteilung. Wir stehen Ihnen gern für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Zweifamilienhaus
- Altbau Baujahr 1991, Wohnfläche ca. 158 m<sup>2</sup>
- Angebauter Neubau Baujahr 2013, Wohnfläche ca. 154 m<sup>2</sup>
- Hackschnitzelheizung 2013
- großes Grundstück
- Altbau mit lebenslangem Wohnrecht für die aktuellen Bewohner
- Neubau ab sofort Bezugsfrei
- ruhige, idyllische Lage
- Altbau unterkellert
- Sauna im Keller
- Einbauküche
- 1 Garage
- 2 Carportstellplätze

**Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Asenham der niederbayerischen Marktgemeinde Bad Birnbach, eingebettet in die sanft hügelige Landschaft des Rottals. Die ruhige, ländlich geprägte Umgebung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität und Erholung – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Asenham liegt nur wenige Fahrminuten vom Ortszentrum Bad Birnbachs entfernt. Dort finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie Schulen und Kindergärten. Die Rottal Terme, einer der bekanntesten Wellness- und Gesundheitsstandorte Bayerns, ist schnell erreichbar und unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert der Lage.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sind die Städte Pfarrkirchen, Eggenfelden sowie die Autobahn A94 Richtung München bequem erreichbar. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre Ruhe, die schöne Natur und zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Rad- und Wandertouren direkt vor der Haustür.

**Αριθμός ακινήτου: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Ronny Lorenz

---

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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