

Johanniskirchen

Historisches Rottaler Stockhaus in idyllischer Natur- und Weilerlage

Αριθμός ακινήτου: 26172019



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 249.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 120 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 11.650 m²

Αριθμός ακινήτου: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

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

Αριθμός ακινήτου: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

?? ??? ??????

???????	26172019	???? ??????	249.000 EUR
?????????	ca. 120 m ²	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
?????????? ???	3		beurkundeten
?????????		???? ????????????	Kaufpreises
?????????	2		
???? ????????????	1875	???? ????????????	2011
????? ????????????	1 x ?????????? ???	????????? ????????????	???????
	?????????????	?????????	?????????, ??????,
			?????, ????????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ?	?????????	?????? ???? ?????????	199.30 kWh/m ² a
????????? ????????????? ?????? ??	27.06.2036	????????? ????????????? ?????????	F
???? ???? ?	?????	???? ???? ? ?????? ? ? ????????? ?????????????	1890

Αριθμός ακινήτου: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

?? ????????



www.von-poll.com



Αριθμός ακινήτου: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

??? **?????** **?????????**

Dieses besondere Wohnhaus im Stil eines traditionellen Rottaler Stockhauses vereint historischen Charakter mit ökologisch hochwertigem Wohnkomfort. Das ursprünglich um 1875 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2011 umfassend kernsaniert – konsequent unter Einsatz natürlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien wie Lehmputz, Mondphasenholz und massiven Echtholzdielen. Trotz seines historischen Alters unterliegt das Objekt keinem Denkmalschutz, was zukünftigen Eigentümern volle Gestaltungsfreiheit bei Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen lässt. Das Dach wurde bereits im Jahr 2000 komplett neu gedeckt und vollständig isoliert. Die Holz-Isolierglasfenster in Schreinerqualität unterstreichen den hochwertigen, naturnahen Charakter des Hauses. Die Pellet-Zentralheizung mit Wandflächenheizung sorgt für behagliche Wärme bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss ist ein Kaminanschluss möglich – für zusätzliche Gemütlichkeit an kalten Wintertagen.

Das Erdgeschoss empfängt mit einer Küche mit angrenzendem Essbereich, einem weiteren Zimmer mit Abstellbereich sowie einem Gäste-WC. Die Raumaufteilung ist funktional und alltagstauglich gestaltet. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit angrenzendem Duschbad; ein Küchenanschluss ist auf dieser Etage ebenfalls möglich, was die Nutzungsflexibilität deutlich erhöht. Das ausgebaute Dachgeschoss mit einer Raumhöhe von bis zu 4 Metern beherbergt ein großzügiges, lichtdurchflutetes Studio – ein beeindruckender Raum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Arbeits-, Kreativ- oder Rückzugsbereich bietet.

Das Anwesen ist Teil einer Eigentümergemeinschaft aus vier Parteien. Das Gesamtgrundstück von ca. 11.650 m² gliedert sich in individuelle Sondernutzungsrechte sowie gemeinschaftlich genutzte Flächen, zu denen unter anderem die beiden Nebengebäude mit Sauna, Werkstatt, Scheune und Stallungen sowie große Teile des Außengeländes zählen. Natürliche Weiher verleihen dem Gesamtensemble seinen besonderen, naturnahen Charakter. Das Grundstück eignet sich hervorragend für die Tierhaltung – von Kleintieren bis hin zu Pferden. Eine landwirtschaftliche Betriebsnummer ist vorhanden und erleichtert eine entsprechende Weiternutzung erheblich.

Ein Anwesen mit Geschichte, Charakter und echtem Potenzial – für Naturliebhaber, Tierfreunde und alle, die das Besondere suchen. Die Kombination aus ökologisch sanierter Bausubstanz, fehlendem Denkmalschutz, weitläufigem Naturgrundstück, landwirtschaftlicher Infrastruktur und flexibler Raumaufteilung macht dieses Objekt zu einem seltenen Angebot im Landkreis Rottal-Inn.

Αριθμός ακινήτου: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

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

- Wohnfläche ca. 120 m² auf 3 Etagen
- Grundstücksfläche gesamt ca. 11.650 m² (Sondernutzungsrechte & Gemeinschaftsflächen)
- Baujahr ca. 1875, kernsaniert 2011
- Kein Denkmalschutz
- Eigentümergemeinschaft mit 4 Parteien
- 5 Zimmer, 2 Badezimmer
- Pellet-Zentralheizung mit Wandflächenheizung
- Kaminanschluss im EG und DG möglich
- Holz-Isolierglasfenster in Schreinerqualität
- 2 Nebengebäude (Gemeinschaftseigentum) mit Sauna, Werkstatt, Scheune & Stallungen
- 1 Stellplatz im Carport
- Natürliche Weiher auf dem Grundstück
- Geeignet für Tierhaltung (Kleintiere bis Pferde)
- Landwirtschaftliche Betriebsnummer vorhanden

Αριθμός ακινήτου: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

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

Das Anwesen liegt ruhig und idyllisch am Außenbereich von Johanniskirchen, einer beschaulichen Gemeinde im Landkreis Rottal-Inn, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Rottals. Der Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergarten und Vereinsleben ist ca. 3 km entfernt. Die Gemeinde liegt unweit des bekannten Bäderdreiecks – Bad Birnbach, Bad Füssing und Bad Griesbach – mit ihren Thermen und Erholungsangeboten. Die Kreisstadt Pfarrkirchen mit weiterführenden Schulen und Bahnhof ist ca. 12 km entfernt.

Αριθμός ακινήτου: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

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

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

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

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

www.von-poll.com