

Waldkirchen

Modernizált parasztház nagy pajtával és 15 000 m² telekkel

VP azonosító: 25345028



VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 177 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 15.315 m²

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Áttekintés

| | |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító | 25345028 |
| Hasznos lakótér | ca. 177 m ² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 8 |
| Építés éve | 1900 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs |

| | |
|----------------------|---|
| Vételár | 690.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Korszerusított |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 250 m ² |
| Felszereltség | Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|------------|
| Futési rendszer | Tűzhely |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 07.09.2035 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|--|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 245.20 kWh/m ² a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1900 |

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az első benyomás

Ez a tágas birtokkal és melléképületekkel rendelkező egykori parasztház érdekes kombinációját kínálja a masszív szerkezetnek, a bőséges térnek és a változatos lehetőségeknek. Karakteres ingatlanként különösen vonzó azoknak a vásárlóknak, akik vágyanak a kreatív szabadságra és értékelik a benne rejlő lehetőségeket. A ház 1900 körül épült, és az évek során részben modernizálták. Sok helyiség standard, funkcionális állapotban van, míg mások felújításra vagy befejezésre szorulnak, így a leendő tulajdonosok saját elképzeléseik szerint alakíthatják ki az ingatlant. A meglévő anyagok és berendezések nagyrészt a modernizáció különböző fázisaiból származnak, rusztikus, vidéki bájt kölcsönözve a háznak. A két szinten elosztott, körülbelül 177 m²-es lakótérrel rendelkező épület nagyvonalú elrendezést kínál: A földszinten tágas étkezős konyha, nappali és fürdőszoba található. A szobák világosak és praktikusan berendezettek, de stílusukban meglehetősen klasszikusak, és már nem felelnek meg a modern design elvárásainak. Az emeleten további szobák találhatóak, amelyek közül néhány már használható, míg mások további fejlesztésre vagy felújításra szorulnak – ideális azok számára, akik további lakóteret, vendégszobákat, munkaterületeket vagy hobbiszobákat keresnek. Különös hangsúlyt kap a nagy pajta muhellyel és tárolóhelyiségekkel. Számos lehetőséget nyit meg – legyen szó kisvállalkozásokról, kézművességről, gépészetről, járművekről vagy kreatív projektekről. A több mint 15 000 m²-es telekmérettel együtt ez figyelemre méltó felhasználási és fejlesztési potenciált eredményez. Mivel az ingatlan egy ipari parkban található, a környezetet kevésbé jellemzi a vidéki nyugalom, inkább egy vegyes funkciójú kereskedelmi negyed. Ez különösen vonzóvá teszi az ingatlant azoknak a vásárlóknak, akik szeretnék ötvözni az életet és a munkát, vagy akiknek bőséges helyre van szükségük üzleti, kézműves vagy raktározási célokra. Az ingatlan használatának megváltoztatása – például kereskedelmi célra – az illetékes hatóságok jóváhagyásával is lehetséges. Elhelyezkedése ellenére maga az ingatlan kellemes tágasságérzetet kínál. A rétek, a gyümölcsfák és a nyitott udvar kellemes térértet és rugalmasságot árasztanak. Ez az ingatlan ezért különösen alkalmas ötletes emberek számára: kézművesek, vállalkozók, egyéni vállalkozók, háziállat-tulajdonosok vagy családok számára, akik tágas, bőséges tág teret és jövőbeli potenciált kínáló ingatlant keresnek.

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Részletes felszereltség

- Resthofstelle (Wohngebäude, Garage, Scheune)
- Baujahr ca. 1900
- Teilweise modernisiert, teilweise Renovierungsbedarf, teilweise Rohbau
- Wohnfläche ca. 177 m²
- Nutzfläche ca. 250 m²
- Grundstücksfläche ca. 15.315 m² (Umnutzung als Misch bzw. Gewerbegebiet möglich)
- Obstbaumbestand

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Minden a helyszínrol

Waldkirchen ist die größte Stadt im südlichen Bayerischen Wald und liegt idyllisch auf rund 600 Metern Höhe im Landkreis Freyung-Grafenau. Die charmante Kleinstadt begeistert mit ihrer gelungenen Kombination aus traditionellem Flair, moderner Infrastruktur und einzigartiger Naturnähe.

Der historische Marktplatz mit seinen liebevoll restaurierten Gebäuden, gemütlichen Cafés und kleinen Boutiquen bildet das lebendige Zentrum der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind in Waldkirchen bestens vorhanden – alles bequem erreichbar und in einem angenehmen, familiären Umfeld.

Auch die Freizeit kommt hier nicht zu kurz: Ob Wandern, Radfahren oder Wintersport – die umgebende Hügellandschaft und das nahegelegene Skigebiet Oberfrauenwald laden das ganze Jahr über zu Aktivitäten in der Natur ein. Das Karoli-Badepark mit Hallen- und Freibad, der Kurpark sowie zahlreiche Vereine bieten ein breites Freizeitangebot für Jung und Alt.

Dank der guten Verkehrsanbindung ist Waldkirchen sowohl für Pendler als auch für Ruhesuchende attraktiv. Über die Bundesstraße 12 erreicht man schnell Passau (ca. 30 Minuten Fahrtzeit) sowie die österreichische Grenze.

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com