

Tettenweis

## 4 lakásos társasház, amely 8 lakásosra bővíthető

VP azonosító: 25345027



VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 368,64 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 2.164 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

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

VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25345027                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 368,64 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto                |
| Szobák                | 11                        |
| Hálósobák             | 5                         |
| Fürdoszobák           | 4                         |
| Építés éve            | 1973                      |
| Parkolási lehetőségek | 6 x Garázs                |

|                          |                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 699.000 EUR                                                                   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernizálás / felújítás | 2018                                                                          |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                 |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                       |
| Hasznos terület          | ca. 781 m <sup>2</sup>                                                        |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.01.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 204.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1973                       |



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Az első benyomás

Nagy potenciállal rendelkező többlakásos ház. Jelenleg négy lakás található az épületben. Korábban a falu péksége volt. Ezért számos lehetőség van a korábbi üzlethelyiség továbbfejlesztésére, akár kereskedelmi célú hasznosításra, akár további lakások kialakítására. Az 1. számú lakás a földszinten (83,16 m<sup>2</sup>) jelenleg nyaralóként van kiadva. A 2. számú lakás a földszinten (69,75 m<sup>2</sup>) családon belül bérelhető havi 325 euróért. Az első emeleten található 3. számú lakás (133,80 m<sup>2</sup>) saját tulajdonú, és az eladás után üres lesz. Az első emeleten található 4. számú lakás (81,94 m<sup>2</sup>) saját tulajdonú, és az eladás után üres lesz. A földszinten található régi pékség (192,97 m<sup>2</sup>) továbbra is kereskedelmi célra használható, vagy például két lakássá alakítható. A padlás, amelyhez egy normál lépcsőház vezet fel, 253,02 m<sup>2</sup> alapterületű. Itt egy másik lakás is kialakítható. Az ingatlanhoz tartozik egy körülbelül 120 m<sup>2</sup>-es nagy garázs, amelyben a régi pékség jelenleg is használatban lévő vészhelyzeti generátora is található. Ez a garázs egy emelettel és egy padlással is rendelkezik, további fejlesztési potenciált kínálva. Egy további, körülbelül 95 m<sup>2</sup>-es garázsépület is található, de az sürgősen felújításra szorul; a bontás és a csere praktikusabb lehet. Az ingatlanon az elmúlt években számos felújítást végeztek: 1992/1993 Új, dupla üvegezésű fa ablakok a földszinten; 2010/2012 Új, tripla üvegezésű PVC ablakok az emeleten és a tárolóhelyiségben; 2012 Új padlóburkolat az emeleten; 2016 Új fűtési rendszer; 2018 Új elektromos vezetékek a földszinten és a 3. lakásban; Új vízvezetékek a földszinti lakásban; 2 új konyha; 2 új fürdőszoba a földszinten; új padlóburkolat a földszinten; új ajtók a földszinten; új elektromos panel. Az ingatlan ideális lenne azok számára, akiknek egyszerre van szükségük kereskedelmi célra és lakótérre is. Vagy egy ingatlanfejlesztő/szakember, vagy valaki, aki képzett kézművesként további lakásokat tudna létrehozni átalakítással és bővítéssel, amelyeket aztán bérbe lehetne adni, vagy esetleg társasházi lakásként értékesíteni. Ha térre van szüksége, vagy érdekli a bővítés, akkor ez a ház ideális az Ön számára.

VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Részletes felszereltség

- Großes Grundstück
- 4 Wohnungen
- Ausbaupotenzial für weitere Wohnungen oder für Gewerbefläche
- 2 Nebengebäude, davon eins mit OG und DG
- Zentrale Lage



VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Tettenweis, im niederbayerischen Landkreis Passau. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Rottals, bietet Tettenweis eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern – ideal für Naturliebhaber, Spaziergänger und Radfahrer.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur: Im Ort selbst befinden sich ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen, größere Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in der nahegelegenen Stadt Pocking (ca. 10 Autominuten) oder in der Kurstadt Bad Griesbach schnell erreichbar.

Die Anbindung an den überregionalen Verkehr ist durch die Nähe zur A3 (Passau – Regensburg) sowie zur B12 gegeben. Die Dreiflüssestadt Passau erreicht man in ca. 25 Minuten mit dem Auto. Der Bahnhof in Pocking bietet zusätzlich gute Zugverbindungen in Richtung München und Passau.

Die Nähe zu den beliebten Thermen in Bad Griesbach, Bad Füssing und Bad Birnbach macht Tettenweis auch für Erholungssuchende und Senioren besonders attraktiv. Ebenso bietet die Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Golfplätze, Reitmöglichkeiten und kulturelle Veranstaltungen.

VP azonosító: 25345027 - 94167 Tettenweis

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 204.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
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: 25345027 - 94167 Tettenweis

## 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](mailto:passau@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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