

Tettenweis

## 4 lakásos társasház, amely 8 lakásosra bővíthető

VP azonosító: 25345027



VÉTELÁR: 649.000 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
Hálószobák	5
Fürdőszobák	4
Építés éve	1973
Parkolási lehetőségek	6 x Garázs

Vételár	649.000 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 érvényességének lejárat	17.01.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	204.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány 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 futási 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 lakóterre 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 érdeklő 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 helyszínrol**

**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)**