

Aidenbach – Heft

## Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit 2 Wohnhäusern

VP azonosító: 25345024



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

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 264 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 3.452 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

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

VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Áttekintés

VP azonosító	25345024
Hasznos lakótér	ca. 264 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálószobák	7
Fürdoszobák	2
Építés éve	1947

Vételár	349.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2004
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	272.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.09.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1947

VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



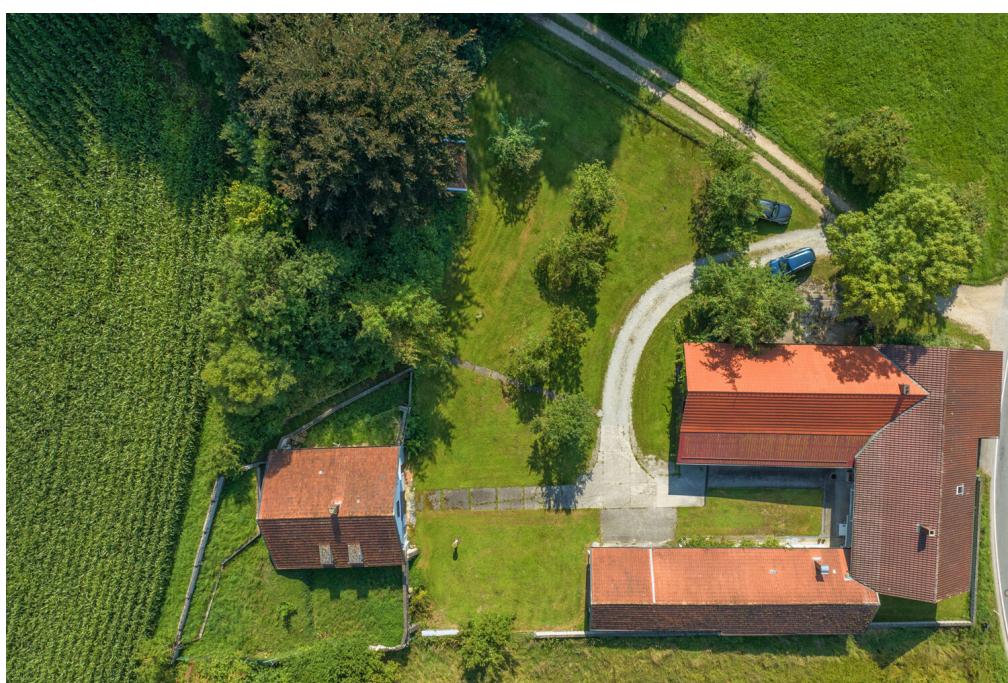
VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



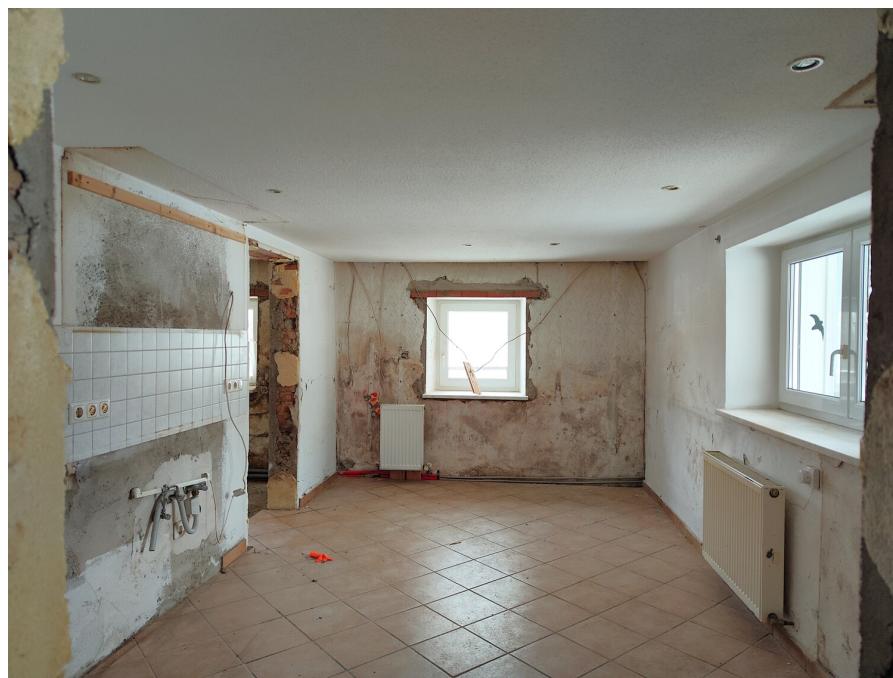
VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Az ingatlan



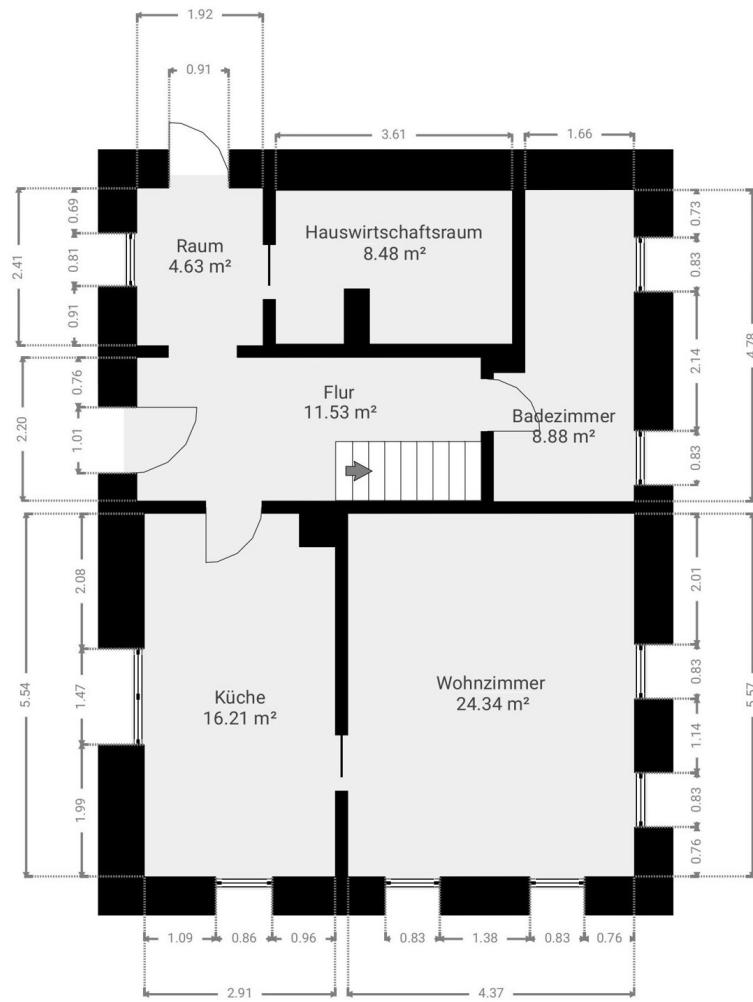
VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

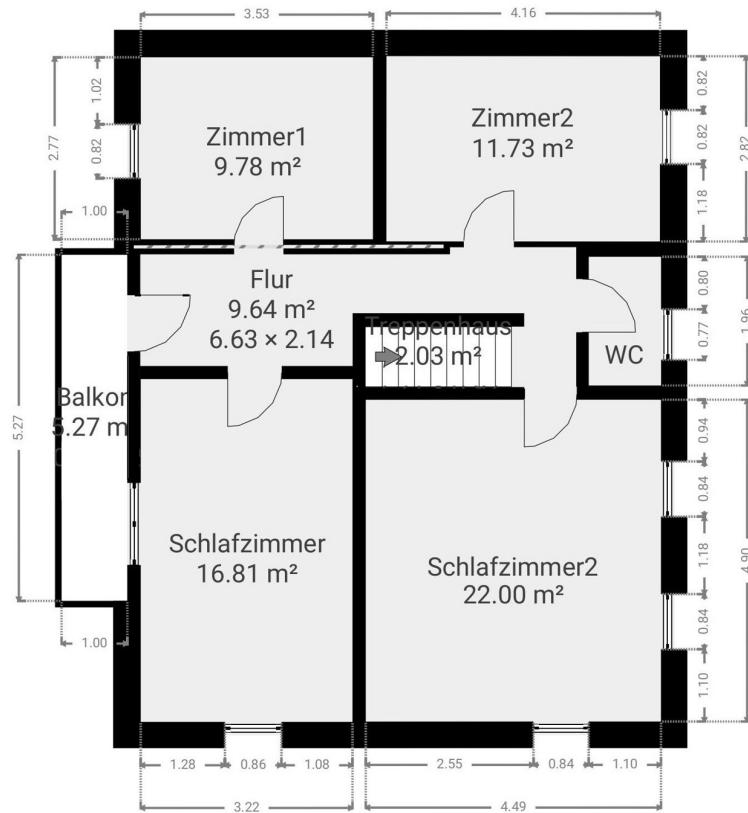
## Az ingatlan

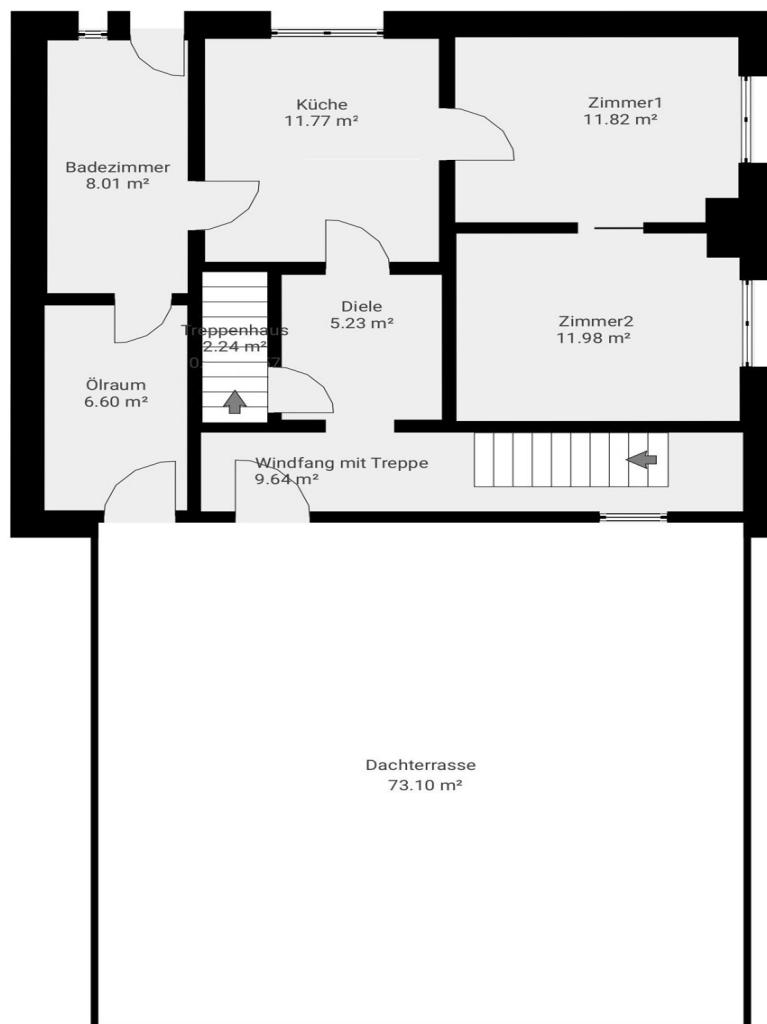


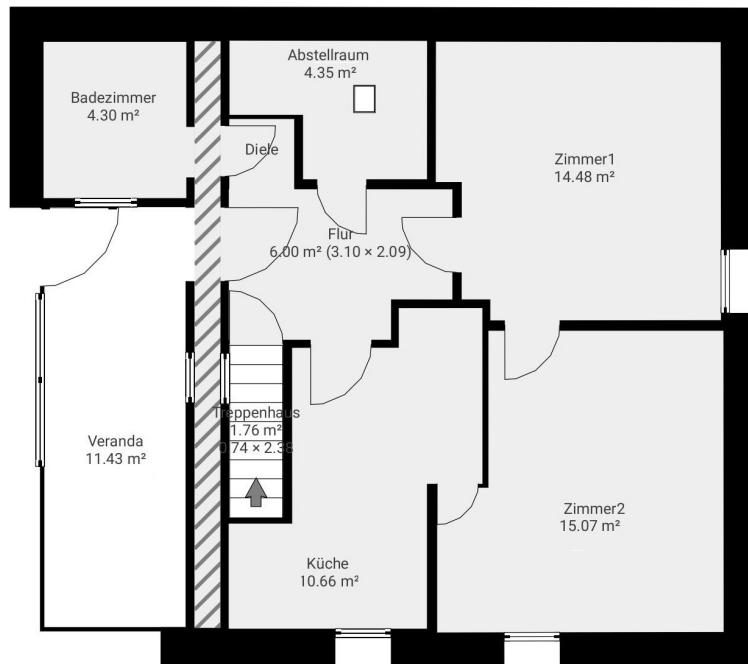
VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft**

## Az elso benyomás

Dieses ehemalige landwirtschaftliche Anwesen besteht aus zwei Wohnhäusern mit insgesamt ca. 264 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Nebengebäuden.

Das Hauptwohnhaus wurde um 1947 erbaut und vor etwa 20 Jahren renoviert. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich eine Essküche, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer und ein Vorratsraum. Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Neben dem eigentlichen Dachboden befindet sich ein abgetrennter Raum, der über Strom verfügt. Im Erdgeschoss gab es an den Außenwänden ein Feuchtigkeitsproblem. Aktuell wird ein Gutachten zum Feuchtigkeitsschaden erstellt. Dadurch ist das Erdgeschoss sanierungsbedürftig.

Die Energieausweisdaten des Haupthauses sind wie folgt:

- Baujahr: 1947
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1996
- Energiebedarf: 272,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Wesentlicher Energieträger: Heizöl
- Energieeffizienzklasse: H

Das zweite Wohnhaus, welches sich weiter hinten auf dem Grundstück befindet, wurde 1967 erbaut. Seither wurde an diesem Gebäude keine wesentliche Modernisierung durchgeführt. Die Wohnfläche beträgt ca. 121 m<sup>2</sup>. Das Haus steht seit ca. 20 Jahren leer. Das Gebäude müsste generalsaniert oder abgerissen und gegebenenfalls durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Energieausweisdaten des zweiten Wohnhauses sind wie folgt:

- Baujahr: 1967
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1967
- Energiebedarf: 365,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Wesentlicher Energieträger: Heizöl
- Energieeffizienzklasse: H

In den Nebengebäuden befinden sich mehrere Garagen, eine Werkstatt, die Heizung, eine Scheune, der ehemalige Hühnerstall sowie weitere Abstellräume.

VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Részletes felszereltség

- großes Grundstück
- zwei Wohnhäuser
- mehrere Garagen
- Werkstatt
- Scheune
- Wasserversorgung über eigenen Brunnen
- an Kanalisation angeschlossen
- alter Obstbaumbestand

VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in einem kleinen Weiler der idyllischen Gemeinde Aidenbach, die im malerischen Landkreis Passau in Bayern liegt. Aidenbach besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und die wunderschöne Natur, die die Umgebung prägt. Die Gemeinde ist umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und Wiesen, die zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren bieten.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist hervorragend. Aidenbach liegt verkehrsgünstig zwischen Passau und Vilshofen, die beide in kurzer Zeit mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Dies ermöglicht es den Bewohnern, die Vorzüge der Stadt zu genießen, während sie in der ruhigen Umgebung von Aidenbach leben.

Die Infrastruktur vor Ort ist gut ausgebaut. In der Gemeinde finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem gibt es zahlreiche Freizeitangebote, darunter Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie in Aidenbach eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und guter Erreichbarkeit städtischer Annehmlichkeiten, ideal für Familien, Paare und Naturliebhaber.

**VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 272.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1947.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**VP azonosító: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

---

Heiligeistgasse 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 felelősségtartásához*

---

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