

Neureichenau

# Részben bérbe adott kétlakásos ház csendes helyen

VP azonosító: 25345030



VÉTELÁR: 315.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 380 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 2.406 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

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

VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Áttekintés

VP azonosító	25345030
Hasznos lakótér	ca. 380 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	12
Hálósobák	9
Fürdoszobák	3
Építés éve	1954
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	315.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2001
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.10.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	84.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954



VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott kétlakásos ház nagylelku lakóterével, tágas kertjével és stabil bérleti helyzetével nyugoz le. Az eredetileg 1954-ben épült és 1978-ban kibovített ingatlan körülbelül 2407 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, változatos lehetoségeket kínálva – a kerttol és a rekreációs területektol kezdve a potenciális bovitési lehetoségekig (az építési tervektol függően). Ingatlan leírása: A ház összesen körülbelül 380 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel rendelkezik, amely két különálló apartmanra oszlik: 1. apartman: kb. 188 m<sup>2</sup>, 2. apartman: kb. 192 m<sup>2</sup>. Mindkét egység nagyvonalúan elosztott, világos szobákkal, funkcionális elrendezéssel és jól karbantartott (bár alapvető) berendezési tárgyakkal rendelkezik. A jó szerkezeti állapot tükrözi az évek során végzett folyamatos karbantartást. Használat és jövedelem: Az ingatlan teljes mértékben bérbe van adva, és jelenleg évi nettó bérleti bevétele körülbelül 14 400 euró. Ez vonzó meglévő ingatlanná teszi, ígéretes hozampotenciállal és hosszú távú jövedelemforrással. Ingatlan és külső: A több mint 2400 m<sup>2</sup>-es ingatlan kivételesen nagy teret kínál, csendes helyen fekszik, magas rekreációs értékkel. A nagyméretu kertreszek mellett számos lehetoség kínálkozik egyedi kialakításra vagy további felhasználási módokra (pl. melléképületek, parkolóhelyek, rekreációs területek). Összegzés: Ez az ingatlan harmonikus összképben ötvözi a tartalmat, a teret és a megtérülést. Akár hosszú távú befektetésrol, akár jövőbeli többgenerációs otthonról van szó – ez a kétlakásos ház szilárd alapot kínál a különféle felhasználási koncepciókhoz, és lenyugozó elhelyezkedésével és gazdaságosságával.

**VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Részletes felszereltség

- Baujahr 1954
- Anbau 1978
- Heizung aus 2001
- Grundstücksfläche ca. 2407m<sup>2</sup>
- Gesamte Wohnfläche ca. 380m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Wohnung 1: ca. 188m<sup>2</sup>, Wohnung 2: ca. 192m<sup>2</sup>
- Rund 14.400€ Kaltmieteinnahmen / Jahr



**VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Minden a helyszínról

Neureichenau liegt im südöstlichen Bayerischen Wald, nahe der Grenze zu Österreich und Tschechien. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Freyung-Grafenau und ist über gut ausgebaute Straßen an die umliegenden Orte wie Haidmühle, Jandelsbrunn und Waldkirchen angebunden.

Im Ort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Bäckerei, Gastronomiebetriebe sowie medizinische Versorgungseinrichtungen. Kindergärten und eine Grundschule sind vorhanden, weiterführende Schulen und größere Einkaufsmöglichkeiten stehen im nahegelegenen Waldkirchen oder Freyung zur Verfügung.

Neureichenau bietet zudem eine gute Auswahl an Freizeitmöglichkeiten: In der Umgebung finden sich zahlreiche Wander- und Radwege, im Winter stehen gespurte Langlaufloipen und kleinere Skilifte zur Verfügung. Der Dreisesselberg und der Stausee Riedelsbach sind beliebte Ausflugsziele in der Nähe.

Die Lage kombiniert naturnahe Erholung mit einer soliden Infrastruktur und kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens.

VP azonosító: 25345030 - 94089 Neureichenau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## 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)