

Neureichenau

Teilweise vermietetes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

VP azonosító: 25345030



VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 380 m² • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 2.406 m²



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



Áttekintés

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

Vételár	399.000 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



Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.10.2035
Energiaforrás	Olaj

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



















































































































Az elso benyomás

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt durch seine großzügigen Wohnflächen, das weitläufige Grundstück und die stabile Mietsituation. Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1954 errichtet und im Jahr 1978 durch einen Anbau erweitert. Sie befindet sich auf einem etwa 2.407 m² großen Grundstück, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – von Garten- und Freizeitflächen bis hin zu potenziellen Erweiterungsoptionen (je nach Bauplanung).

Objektbeschreibung

Das Haus umfasst eine Gesamtwohnfläche von rund 380 m², die sich auf zwei separate Wohneinheiten verteilt: Wohnung 1: ca. 188 m², Wohnung 2: ca. 192 m²

Beide Einheiten sind großzügig geschnitten und verfügen über helle Räume, funktionale Grundrisse und gepflegte (wenn auch einfache) Ausstattungsmerkmale. Der solide Bauzustand spiegelt die laufende Instandhaltung der vergangenen Jahre wider.

Nutzung & Ertrag

Die Immobilie ist teilweise vermietet und erzielt derzeit jährliche Kaltmieteinnahmen von rund 7.200 €. Damit eignet sich das Objekt als interessante Bestandsimmobilie mit attraktivem Renditepotenzial und langfristiger Ertragslage.

Grundstück & Außenbereich

Das Grundstück bietet mit über 2.400 m² außergewöhnlich viel Platz und überzeugt durch eine ruhige Lage mit hohem Freizeitwert. Neben großzügigen Gartenflächen bestehen vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltung oder zusätzliche Nutzung (z. B. Nebengebäude, Stellplätze, Freizeitflächen).

Fazit

Diese Immobilie vereint Substanz, Raum und Rendite in einem harmonischen Gesamtpaket. Ob als langfristige Kapitalanlage (falls komplett vermietet wird) oder zukünftiges Mehrgenerationenhaus – das Zweifamilienhaus bietet eine solide Basis für unterschiedliche Nutzungskonzepte und überzeugt durch seine Lage und Wirtschaftlichkeit.



Részletes felszereltség

- Baujahr 1954
- Anbau 1978
- Heizung aus 2001
- Grundstücksfläche ca. 2407m²
- Gesamte Wohnfläche ca. 380m²
- Wohnfläche Wohnung 1: ca. 188m², Wohnung 2: ca. 192m²
- Wohnung 1 vermietet mit rund 7.200€ Kaltmieteinnahmen / Jahr



Minden a helyszínrol

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.



További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com