

Johanniskirchen

Historisches Rottaler Stockhaus in idyllischer Natur- und Weilerlage

VP azonosító: 26172019



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 11.650 m²

VP azonosító: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Áttekintés

VP azonosító	26172019
Hasznos lakótér	ca. 120 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1875
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	249.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2011
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.06.2036
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	199.30 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1890

VP azonosító: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Az ingatlan



www.von-poll.com



VP azonosító: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Az elso benyomás

Dieses besondere Wohnhaus im Stil eines traditionellen Rottaler Stockhauses vereint historischen Charakter mit ökologisch hochwertigem Wohnkomfort. Das ursprünglich um 1875 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2011 umfassend kernsaniert – konsequent unter Einsatz natürlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien wie Lehmputz, Mondphasenholz und massiven Echtholzdielen. Trotz seines historischen Alters unterliegt das Objekt keinem Denkmalschutz, was zukünftigen Eigentümern volle Gestaltungsfreiheit bei Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen lässt. Das Dach wurde bereits im Jahr 2000 komplett neu gedeckt und vollständig isoliert. Die Holz-Isolierglasfenster in Schreinerqualität unterstreichen den hochwertigen, naturnahen Charakter des Hauses. Die Pellet-Zentralheizung mit Wandflächenheizung sorgt für behagliche Wärme bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss ist ein Kaminanschluss möglich – für zusätzliche Gemütlichkeit an kalten Wintertagen.

Das Erdgeschoss empfängt mit einer Küche mit angrenzendem Essbereich, einem weiteren Zimmer mit Abstellbereich sowie einem Gäste-WC. Die Raumaufteilung ist funktional und alltagstauglich gestaltet. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit angrenzendem Duschbad; ein Küchenanschluss ist auf dieser Etage ebenfalls möglich, was die Nutzungsflexibilität deutlich erhöht. Das ausgebautе Dachgeschoss mit einer Raumhöhe von bis zu 4 Metern beherbergt ein großzügiges, lichtdurchflutetes Studio – ein beeindruckender Raum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Arbeits-, Kreativ- oder Rückzugsbereich bietet.

Das Anwesen ist Teil einer Eigentümergemeinschaft aus vier Parteien. Das Gesamtgrundstück von ca. 11.650 m² gliedert sich in individuelle Sondernutzungsrechte sowie gemeinschaftlich genutzte Flächen, zu denen unter anderem die beiden Nebengebäude mit Sauna, Werkstatt, Scheune und Stallungen sowie große Teile des Außengeländes zählen. Natürliche Weiher verleihen dem Gesamtensemble seinen besonderen, naturnahen Charakter. Das Grundstück eignet sich hervorragend für die Tierhaltung – von Kleintieren bis hin zu Pferden. Eine landwirtschaftliche Betriebsnummer ist vorhanden und erleichtert eine entsprechende Weiternutzung erheblich.

Ein Anwesen mit Geschichte, Charakter und echtem Potenzial – für Naturliebhaber, Tierfreunde und alle, die das Besondere suchen. Die Kombination aus ökologisch sanierter Bausubstanz, fehlendem Denkmalschutz, weitläufigem Naturgrundstück, landwirtschaftlicher Infrastruktur und flexibler Raumaufteilung macht dieses Objekt zu einem seltenen Angebot im Landkreis Rottal-Inn.

VP azonosító: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Részletes felszereltség

- Wohnfläche ca. 120 m² auf 3 Etagen
- Grundstücksfläche gesamt ca. 11.650 m² (Sondernutzungsrechte & Gemeinschaftsflächen)
- Baujahr ca. 1875, kernsaniert 2011
- Kein Denkmalschutz
- Eigentümergemeinschaft mit 4 Parteien
- 5 Zimmer, 2 Badezimmer
- Pellet-Zentralheizung mit Wandflächenheizung
- Kaminanschluss im EG und DG möglich
- Holz-Isolierglasfenster in Schreinerqualität
- 2 Nebengebäude (Gemeinschaftseigentum) mit Sauna, Werkstatt, Scheune & Stallungen
- 1 Stellplatz im Carport
- Natürliche Weiher auf dem Grundstück
- Geeignet für Tierhaltung (Kleintiere bis Pferde)
- Landwirtschaftliche Betriebsnummer vorhanden

VP azonosító: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Minden a helyszínről

Das Anwesen liegt ruhig und idyllisch am Außenbereich von Johanniskirchen, einer beschaulichen Gemeinde im Landkreis Rottal-Inn, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Rottals. Der Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergarten und Vereinsleben ist ca. 3 km entfernt. Die Gemeinde liegt unweit des bekannten Bäderdreiecks – Bad Birnbach, Bad Füssing und Bad Griesbach – mit ihren Thermen und Erholungsangeboten. Die Kreisstadt Pfarrkirchen mit weiterführenden Schulen und Bahnhof ist ca. 12 km entfernt.

VP azonosító: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com