Tettenweis

Edificio residenziale con 4 appartamenti, espandibile a 8 appartamenti

Codice oggetto: 25345027



PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 368,64 m^2 • **VANI:** 11 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 2.164 m^2

Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25345027
Superficie netta	ca. 368,64 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	6 x Garage

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 781 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	17.01.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	204.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà







Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà





Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

La proprietà



Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

Una prima impressione

Casa plurifamiliare con grande potenziale. Attualmente, l'edificio ospita quattro appartamenti. In passato era il panificio del paese. Pertanto, ci sono diverse possibilità di ulteriore sviluppo dell'ex spazio commerciale, sia per un uso commerciale che per la creazione di ulteriori appartamenti. L'appartamento n. 1 al piano terra (83,16 m²) è attualmente affittato come appartamento per le vacanze. L'appartamento n. 2 al piano terra (69,75 m²) è affittato all'interno della famiglia per 325 € al mese. L'appartamento n. 3 al primo piano (133,80 m²) è occupato dal proprietario e sarà libero dopo la vendita. L'appartamento n. 4 al primo piano (81,94 m²) è occupato dal proprietario e sarà libero dopo la vendita. L'ex spazio del panificio al piano terra (192,97 m²) potrebbe continuare a essere utilizzato a fini commerciali o, ad esempio, essere convertito in due appartamenti. La soffitta, accessibile tramite una scala standard, ha una superficie utile di 253,02 m². Qui potrebbe essere ricavato un altro appartamento. La proprietà comprende un ampio garage di circa 120 m², che ospita anche il generatore di emergenza del vecchio panificio, ancora in uso. Questo garage ha un piano superiore e una soffitta, offrendo ulteriore potenziale di sviluppo. È presente anche un ulteriore edificio adibito a garage di circa 95 m², ma necessita urgentemente di ristrutturazione; la demolizione e la sostituzione potrebbero essere più pratiche. Numerosi lavori di ristrutturazione sono stati effettuati sulla proprietà negli ultimi anni: 1992/1993 Nuove finestre in legno con doppi vetri al piano terra; 2010/2012 Nuove finestre in PVC con tripli vetri al piano superiore e nella zona deposito; 2012 Nuova pavimentazione al piano superiore; 2016 Nuovo impianto di riscaldamento; 2018 Nuovo impianto elettrico al piano terra e nell'appartamento 3; Nuove tubature dell'acqua nell'appartamento al piano terra; 2 nuove cucine; 2 nuovi bagni al piano terra; Nuova pavimentazione al piano terra; Nuove porte al piano terra; Nuovo quadro elettrico. La proprietà sarebbe ideale per chi necessita sia di uno spazio commerciale che residenziale. Oppure per uno sviluppatore immobiliare/artigiano, o per qualcuno con competenze artigianali, che potrebbe creare ulteriori appartamenti tramite ristrutturazione e ampliamento, da affittare o potenzialmente vendere come appartamenti in condominio. Se hai bisogno di spazio o sei interessato ad ampliare la tua proprietà, questa casa è l'ideale per te.

Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

Dettagli dei servizi

- Großes Grundstück
- 4 Wohnungen
- Ausbaupotenzial für weitere Wohnungen oder für Gewerbefläche
- 2 Nebengebäude, davon eins mit OG und DG
- Zentrale Lage

Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 204.80 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25345027 - 94167 Tettenweis

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com