

Neureichenau

# Casa bifamiliare parzialmente affittata in posizione tranquilla

*Codice oggetto: 25345030*



**PREZZO D'ACQUISTO: 315.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 380 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.406 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau**

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

**Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25345030</b>
Superficie netta	<b>ca. 380 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>12</b>
Camere da letto	<b>9</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1954</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>315.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa bifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2001</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>30.10.2035</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>84.00 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1954</b>

Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau

## La proprietà



**Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta colpisce per i suoi ampi spazi abitativi, l'ampio terreno e la stabile situazione locativa. Originariamente costruita nel 1954 e ampliata nel 1978, la proprietà si trova su un terreno di circa 2.407 m<sup>2</sup>, offrendo diverse possibilità: dal giardino e dalle aree ricreative a potenziali opzioni di ampliamento (a seconda dei progetti edilizi).

**Descrizione dell'immobile:** La casa comprende una superficie abitabile totale di circa 380 m<sup>2</sup>, suddivisa in due appartamenti separati: Appartamento 1: circa 188 m<sup>2</sup>, Appartamento 2: circa 192 m<sup>2</sup>. Entrambe le unità sono generose e dotate di ambienti luminosi, planimetrie funzionali e finiture e accessori ben tenuti (seppur essenziali). Le solide condizioni strutturali riflettono la continua manutenzione effettuata nel corso degli anni. **Utilizzo e reddito:**

L'immobile è completamente locato e attualmente genera un reddito netto annuo di circa 14.400 €. Questo lo rende un immobile esistente interessante con un promettente potenziale di rendimento e un flusso di reddito a lungo termine. **Immobile ed esterni:** Con oltre 2.400 m<sup>2</sup>, la proprietà offre uno spazio eccezionalmente ampio e vanta una posizione tranquilla con un elevato valore ricreativo. Oltre alle ampie aree giardino, ci sono numerose possibilità di progettazione personalizzata o di utilizzo aggiuntivo (ad esempio, annessi, posti auto, aree ricreative). **Conclusione:** Questa proprietà combina sostanza, spazio e ritorno sull'investimento in un pacchetto complessivo armonioso. Che si tratti di un investimento a lungo termine o di una futura casa multigenerazionale, questa casa bifamiliare offre una solida base per diverse tipologie di utilizzo e colpisce per la sua posizione e la sua redditività economica.

**Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## **Ulteriori informazioni**

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.**

**Codice oggetto: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## **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](mailto:passau@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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