

Bad Birnbach - Asenham

# Großes Zweifamilienhaus bestehend aus angebautem Neubau zur Eigennutzung und Altbau mit Wohnrecht

Codice oggetto: 26172001



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 312 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.850 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

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

**Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26172001
Superficie netta	ca. 312 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	7
Bagni	2
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>legno</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>05.01.2036</b>	Consumo finale di energia	<b>171.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1991</b>

**Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## La proprietà



Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## La proprietà



Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## La proprietà



Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## La proprietà



Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## La proprietà



Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## La proprietà



Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## La proprietà



Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## La proprietà



Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## La proprietà



Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## La proprietà



Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## La proprietà



Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## La proprietà



Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## La proprietà



Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## La proprietà



Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## La proprietà

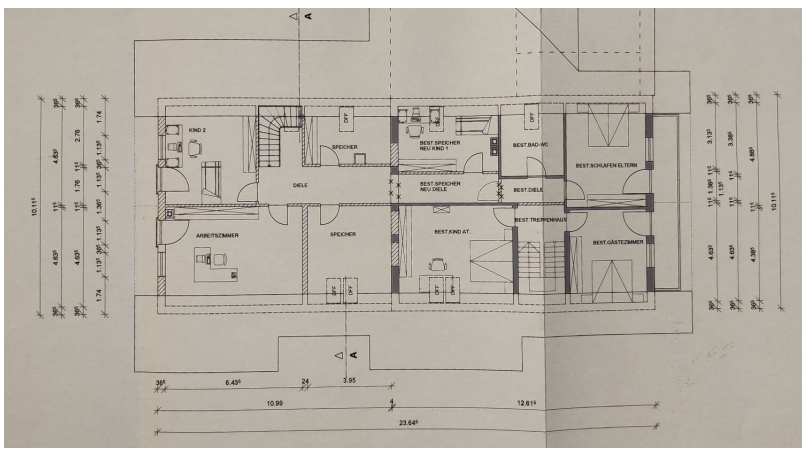
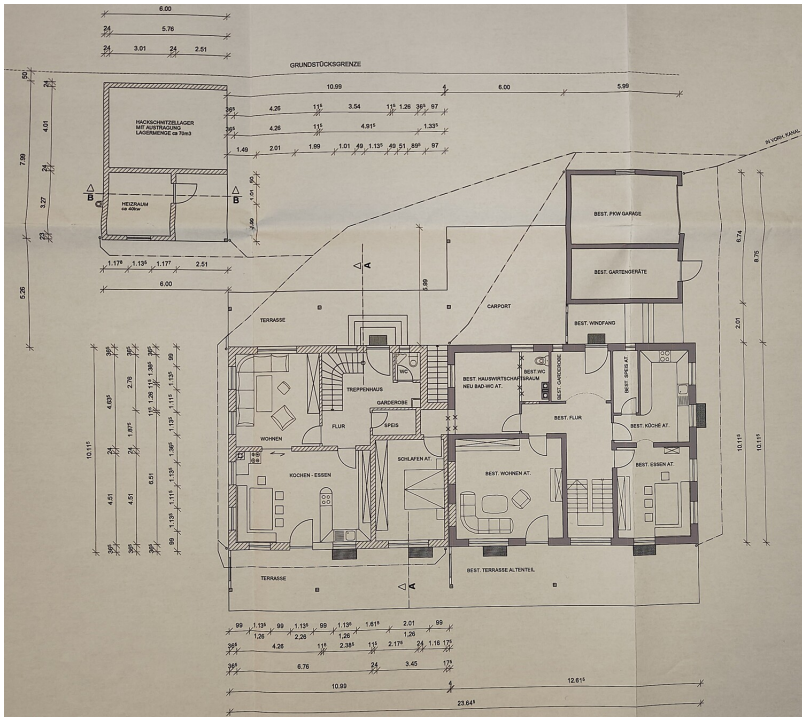


Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## La proprietà







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: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 312 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1.850 m<sup>2</sup> bietet ideale Voraussetzungen für Familien. Die Immobilie setzt sich aus einem 1991 errichteten Altbau mit ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 2013 erbauten Anbau mit ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche zusammen.

Für den Altbau besteht ein lebenslanges Wohnrecht für die aktuellen Bewohner (66 und 69 Jahre), welches auch bestehen bleibt. Der moderne Neubau ist ab sofort bezugsfrei und kann ebenso wie der große hintere Grundstücksbereich von den Käufern genutzt werden.

Der Altbau ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutzfläche sowie eine Sauna.

Insgesamt verfügt das Zweifamilienhaus über zwölf helle Zimmer, von denen sich sieben als Schlafzimmer eignen. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung und sorgen für Komfort bei der täglichen Nutzung. Die Ausstattungsqualität wird als normal bis gehoben beschrieben und entspricht den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Im Neubau befindet sich eine moderne Einbauküche, die allen Ansprüchen an Funktionalität gerecht wird.

Eine besondere Stärke dieses Angebots ist die großzügige Grundstücksfläche. Sie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Gartenliebhaber oder für Familien, die Freiraum im Grünen suchen. Zur Immobilie gehören außerdem zwei Garagen und zwei Carportstellplätze, sodass ausreichend Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge vorhanden sind.

Ein bedeutender energetischer Vorteil ergibt sich durch die im Jahr 2013 installierte Hackschnitzelheizung, die im Zuge des Baus des hinteren Gebäudeteils eingerichtet wurde. Dadurch wird ein wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet und ein Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch seine ruhige Lage aus.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus zu besichtigen. Es überzeugt durch seine Größe, Ausstattung und attraktive Aufteilung. Wir stehen Ihnen gern für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## **Dettagli dei servizi**

- Zweifamilienhaus
- Altbau Baujahr 1991, Wohnfläche ca. 158 m<sup>2</sup>
- Angebauter Neubau Baujahr 2013, Wohnfläche ca. 154 m<sup>2</sup>
- Hackschnitzelheizung 2013
- großes Grundstück
- Altbau mit lebenslangem Wohnrecht für die aktuellen Bewohner
- Neubau ab sofort Bezugsfrei
- ruhige, idyllische Lage
- Altbau unterkellert
- Sauna im Keller
- Einbauküche
- 1 Garage
- 2 Carportstellplätze

**Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Asenham der niederbayerischen Marktgemeinde Bad Birnbach, eingebettet in die sanft hügelige Landschaft des Rottals. Die ruhige, ländlich geprägte Umgebung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität und Erholung – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.**

**Asenham liegt nur wenige Fahrminuten vom Ortszentrum Bad Birnbachs entfernt. Dort finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie Schulen und Kindergärten. Die Rottal Terme, einer der bekanntesten Wellness- und Gesundheitsstandorte Bayerns, ist schnell erreichbar und unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert der Lage.**

**Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sind die Städte Pfarrkirchen, Eggenfelden sowie die Autobahn A94 Richtung München bequem erreichbar. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre Ruhe, die schöne Natur und zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Rad- und Wandertouren direkt vor der Haustür.**

**Codice oggetto: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## **Partner di contatto**

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

**Ronny Lorenz**

---

**Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen**

**Tel.: +49 8561 - 98 59 938**

**E-Mail: [rottal.inn@von-poll.com](mailto:rottal.inn@von-poll.com)**

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

---

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