

Neureichenau

# Teilweise vermietetes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

*Número da propriedade: 25345030*



**PREÇO DE COMPRA: 315.000 EUR • ÁREA: ca. 380 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 2.406 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 25345030               |
| Área                   | ca. 380 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela        |
| Quartos                | 12                     |
| Quartos                | 9                      |
| Casas de banho         | 3                      |
| Ano de construção      | 1954                   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem            |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 315.000 EUR                                                                 |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 2001                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo                |
| Certificado Energético válido até | 30.10.2035          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 84.00 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | C                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1954                              |

Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau

## O imóvel



**Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei separate Wohneinheiten verteilt: Wohnung 1: ca. 188 m<sup>2</sup>, Wohnung 2: ca. 192 m<sup>2</sup>

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 vollständig vermietet und erzielt derzeit jährliche Kaltmieteinnahmen von rund 14.400 €. Damit eignet sich das Objekt als interessante Bestandsimmobilie mit attraktivem Renditepotenzial und langfristiger Ertragslage.

### Grundstück & Außenbereich

Das Grundstück bietet mit über 2.400 m<sup>2</sup> 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 oder zukünftiges Mehrgenerationenhaus – das Zweifamilienhaus bietet eine solide Basis für unterschiedliche Nutzungskonzepte und überzeugt durch seine Lage und Wirtschaftlichkeit.

**Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Outras informações

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.**

**Número da propriedade: 25345030 - 94089 Neureichenau**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Mathias Zank**

---

**Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau**

**Tel.: +49 851 - 21 18 923 0**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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