

**Bad Birnbach - Asenham**

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

***Número da propriedade: 26172001***



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

**PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR • ÁREA: ca. 312 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 1.850 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Numa vista geral

Número da propriedade	26172001	Preço de compra	599.000 EUR
Área	ca. 312 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2013
Quartos	12	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1991		
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## Dados energéticos

Fonte de Energia	madeira	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	05.01.2036	Consumo final de energia	171.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1991

Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel



Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel

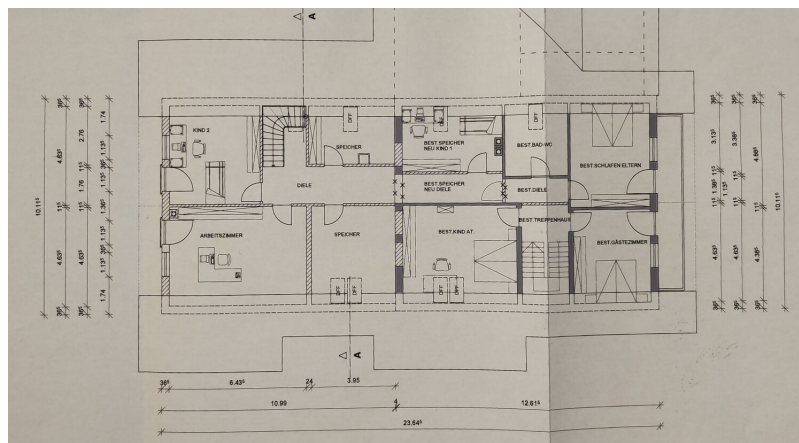
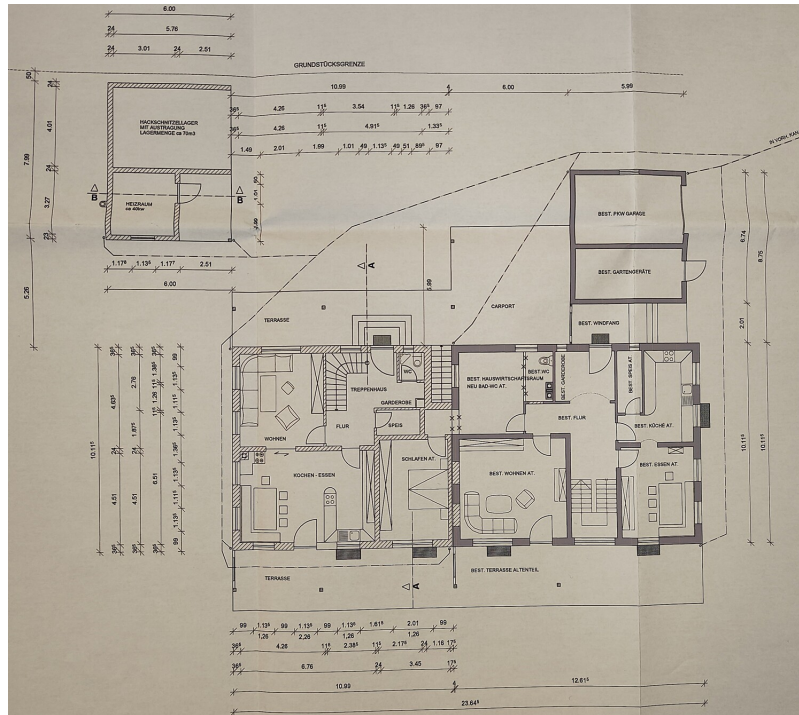


Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham

## O imóvel







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26172001 - 84364 Bad Birnbach - Asenham**

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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