

Johanniskirchen

Historisches Rottaler Stockhaus in idyllischer Natur- und Weilerlage

Número da propriedade: 26172019



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 11.650 m²

Número da propriedade: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

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

Número da propriedade: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Numa vista geral

Número da propriedade	26172019	Preço de compra	249.000 EUR
Área	ca. 120 m ²	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2011
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1875		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Pellet	Procura final de energia	199.30 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	27.06.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1890

Número da propriedade: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

O imóvel



www.von-poll.com



Número da propriedade: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Uma primeira impressão

Dieses besondere Wohnhaus im Stil eines traditionellen Rottaler Stockhauses vereint historischen Charakter mit ökologisch hochwertigem Wohnkomfort. Das ursprünglich um 1875 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2011 umfassend kernsaniert – konsequent unter Einsatz natürlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien wie Lehmputz, Mondphasenholz und massiven Echtholzdielen. Trotz seines historischen Alters unterliegt das Objekt keinem Denkmalschutz, was zukünftigen Eigentümern volle Gestaltungsfreiheit bei Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen lässt. Das Dach wurde bereits im Jahr 2000 komplett neu gedeckt und vollständig isoliert. Die Holz-Isolierglasfenster in Schreinerqualität unterstreichen den hochwertigen, naturnahen Charakter des Hauses. Die Pellet-Zentralheizung mit Wandflächenheizung sorgt für behagliche Wärme bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss ist ein Kaminanschluss möglich – für zusätzliche Gemütlichkeit an kalten Wintertagen.

Das Erdgeschoss empfängt mit einer Küche mit angrenzendem Essbereich, einem weiteren Zimmer mit Abstellbereich sowie einem Gäste-WC. Die Raumaufteilung ist funktional und alltagstauglich gestaltet. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit angrenzendem Duschbad; ein Küchenanschluss ist auf dieser Etage ebenfalls möglich, was die Nutzungsflexibilität deutlich erhöht. Das ausgebaute Dachgeschoss mit einer Raumhöhe von bis zu 4 Metern beherbergt ein großzügiges, lichtdurchflutetes Studio – ein beeindruckender Raum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Arbeits-, Kreativ- oder Rückzugsbereich bietet.

Das Anwesen ist Teil einer Eigentümergemeinschaft aus vier Parteien. Das Gesamtgrundstück von ca. 11.650 m² gliedert sich in individuelle Sondernutzungsrechte sowie gemeinschaftlich genutzte Flächen, zu denen unter anderem die beiden Nebengebäude mit Sauna, Werkstatt, Scheune und Stallungen sowie große Teile des Außengeländes zählen. Natürliche Weiher verleihen dem Gesamtensemble seinen besonderen, naturnahen Charakter. Das Grundstück eignet sich hervorragend für die Tierhaltung – von Kleintieren bis hin zu Pferden. Eine landwirtschaftliche Betriebsnummer ist vorhanden und erleichtert eine entsprechende Weiternutzung erheblich.

Ein Anwesen mit Geschichte, Charakter und echtem Potenzial – für Naturliebhaber, Tierfreunde und alle, die das Besondere suchen. Die Kombination aus ökologisch sanierter Bausubstanz, fehlendem Denkmalschutz, weitläufigem Naturgrundstück, landwirtschaftlicher Infrastruktur und flexibler Raumaufteilung macht dieses Objekt zu einem seltenen Angebot im Landkreis Rottal-Inn.

Número da propriedade: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Detalhes do equipamento

- Wohnfläche ca. 120 m² auf 3 Etagen
- Grundstücksfläche gesamt ca. 11.650 m² (Sondernutzungsrechte & Gemeinschaftsflächen)
- Baujahr ca. 1875, kernsaniert 2011
- Kein Denkmalschutz
- Eigentümergemeinschaft mit 4 Parteien
- 5 Zimmer, 2 Badezimmer
- Pellet-Zentralheizung mit Wandflächenheizung
- Kaminanschluss im EG und DG möglich
- Holz-Isolierglasfenster in Schreinerqualität
- 2 Nebengebäude (Gemeinschaftseigentum) mit Sauna, Werkstatt, Scheune & Stallungen
- 1 Stellplatz im Carport
- Natürliche Weiher auf dem Grundstück
- Geeignet für Tierhaltung (Kleintiere bis Pferde)
- Landwirtschaftliche Betriebsnummer vorhanden

Número da propriedade: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

Tudo sobre a localização

Das Anwesen liegt ruhig und idyllisch am Außenbereich von Johanniskirchen, einer beschaulichen Gemeinde im Landkreis Rottal-Inn, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Rottals. Der Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergarten und Vereinsleben ist ca. 3 km entfernt. Die Gemeinde liegt unweit des bekannten Bäderdreiecks – Bad Birnbach, Bad Füssing und Bad Griesbach – mit ihren Thermen und Erholungsangeboten. Die Kreisstadt Pfarrkirchen mit weiterführenden Schulen und Bahnhof ist ca. 12 km entfernt.

Número da propriedade: 26172019 - 84381 Johanniskirchen

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

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

www.von-poll.com