Tettenweis

# Apartment building with 4 apartments, expandable to 8 apartments

*Property ID: 25345027*



PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 368.64 $m^2$ • ROOMS: 11 • LAND AREA: 2164 $m^2$

Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25345027 |
| Living Space | ca. 368.64 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 11 |
| Bedrooms | 5 |
| Bathrooms | 4 |
| Year of construction | 1973 |
| Type of parking | 6 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 649.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2018 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 781 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 17.01.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 204.8 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | G |
| Year of construction according to energy certificate | 1973 |

Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property






Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property

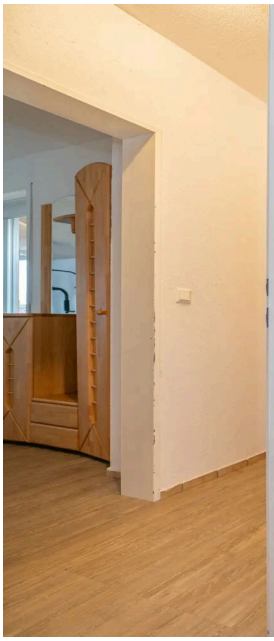




Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property

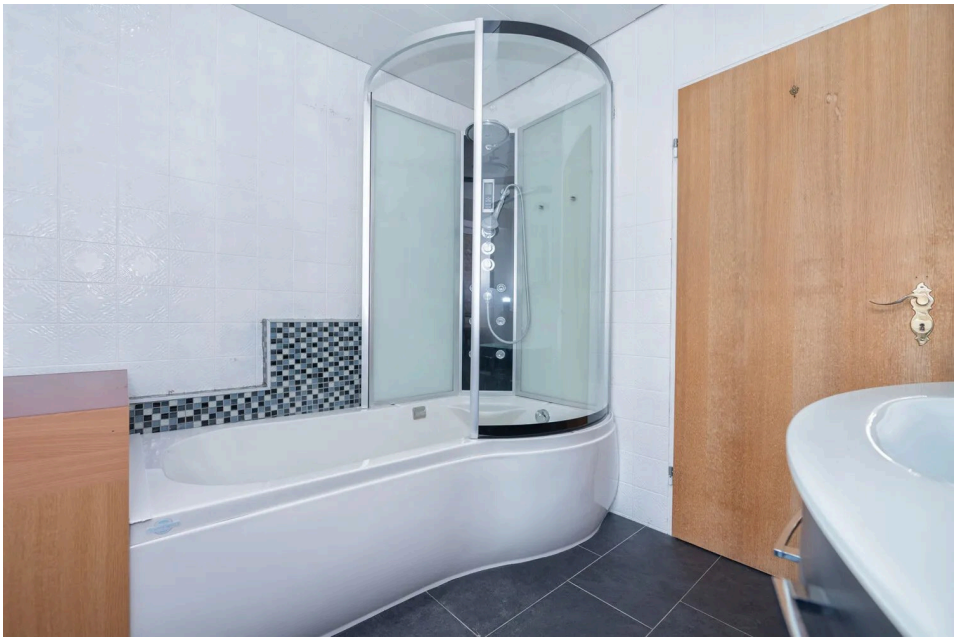






Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property





Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# The property



Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# A first impression

Multi-family house with great potential. Currently, the building contains four apartments. It was formerly the village bakery. Therefore, there are various possibilities for further development of the former commercial space, either for commercial use again or for additional apartments. Apartment No. 1 on the ground floor (83.16 m²) is currently rented as a vacation apartment. Apartment No. 2 on the ground floor (69.75 m²) is rented within the family for €325 per month. Apartment No. 3 on the first floor (133.80 m²) is owner-occupied and will be vacant after the sale. Apartment No. 4 on the first floor (81.94 m²) is owner-occupied and will be vacant after the sale. The old bakery space on the ground floor (192.97 m²) could continue to be used commercially or, for example, converted into two apartments. The attic, accessible by a standard staircase, has a floor area of 253.02 m². Another apartment could be created here. The property includes a large garage of approximately 120 m², which also houses the old bakery's emergency generator, still in use. This garage has an upper floor and an attic, offering further development potential. A further garage building of approximately 95 m² is also present, but it is in dire need of renovation; demolition and replacement might be more practical. Numerous renovations have been carried out on the property in recent years: 1992/1993 New double-glazed wooden windows on the ground floor; 2010/2012 New triple-glazed PVC windows on the upper floor and in the storage area; 2012 New flooring on the upper floor; 2016 New heating system; 2018 New electrical wiring on the ground floor and in apartment 3; New water pipes in the ground floor apartment; 2 new kitchens; 2 new bathrooms on the ground floor; new flooring on the ground floor; new doors on the ground floor; new electrical panel. The property would be ideal for someone requiring both commercial use and residential space. Or a property developer/tradesperson, or someone with skilled craftsmanship, who could create additional apartments through conversion and expansion, which could then be rented out or potentially sold as condominiums. If you need space or are interested in expansion, then this house is ideal for you.

Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Details of amenities

- Großes Grundstück
- 4 Wohnungen
- Ausbaupotenzial für weitere Wohnungen oder für Gewerbefläche
- 2 Nebengebäude, davon eins mit OG und DG
- Zentrale Lage

Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# All about the location

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Tettenweis, im niederbayerischen Landkreis Passau. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Rottals, bietet Tettenweis eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern – ideal für Naturliebhaber, Spaziergänger und Radfahrer.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur: Im Ort selbst befinden sich ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen, größere Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in der nahegelegenen Stadt Pocking (ca. 10 Autominuten) oder in der Kurstadt Bad Griesbach schnell erreichbar.

Die Anbindung an den überregionalen Verkehr ist durch die Nähe zur A3 (Passau – Regensburg) sowie zur B12 gegeben. Die Dreiflüssestadt Passau erreicht man in ca. 25 Minuten mit dem Auto. Der Bahnhof in Pocking bietet zusätzlich gute Zugverbindungen in Richtung München und Passau.

Die Nähe zu den beliebten Thermen in Bad Griesbach, Bad Füssing und Bad Birnbach macht Tettenweis auch für Erholungssuchende und Senioren besonders attraktiv. Ebenso bietet die Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Golfplätze, Reitmöglichkeiten und kulturelle Veranstaltungen.

Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 204.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com