Tettenweis

# Πολυκατοικία με 4 διαμερίσματα, με δυνατότητα επέκτασης σε 8 διαμερίσματα

*Αριθμός ακινήτου: 25345027*



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 649.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 368.64 $m^2$ • ΔΩΜΆΤΙΑ: 11 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2164 $m^2$

Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis


- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Αλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Με μια ματιά

| | |
|---|---|
| Αριθμός ακινήτου | 25345027 |
| Επιφάνεια | ca. 368.64 m² |
| Σχήμα στέγης | Στεγανωτική οροφή |
| Δωμάτια | 11 |
| Κατάσταση του ακινήτου | 5 |
| τουαλέτα | 4 |
| Έτος κατασκευής | 1973 |
| Χώρος στάθμευσης | 6 x Γκαράζ |

| | |
|---|---|
| Τιμή αγοράς | 649.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Έτος ανακαίνισης | 2018 |
| Μέθοδος κατασκευής | Στερεό |
| Χρησιμοποιήσιμος χώρος | ca. 781 m² |
| Έπιπλα | Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι |

Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Ενεργειακά δεδομένα

| | |
|---|---|
| Συστήματα θέρμανσης | Κεντρική θέρμανση |
| Πηγή ενέργειας | Αέριο |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 17.01.2035 |
| Πηγή ενέργειας | Αέριο |

| | |
|---|---|
| Πιστοποιητικό ενέργειας | BEDARF |
| Τελική ζήτηση ενέργειας | 204.8 kWh/m²a |
| Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης | G |
| Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1973 |

Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο






Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο

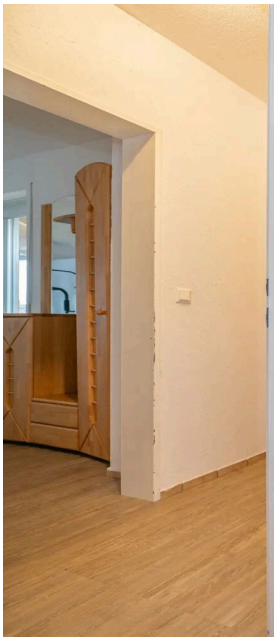




Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο

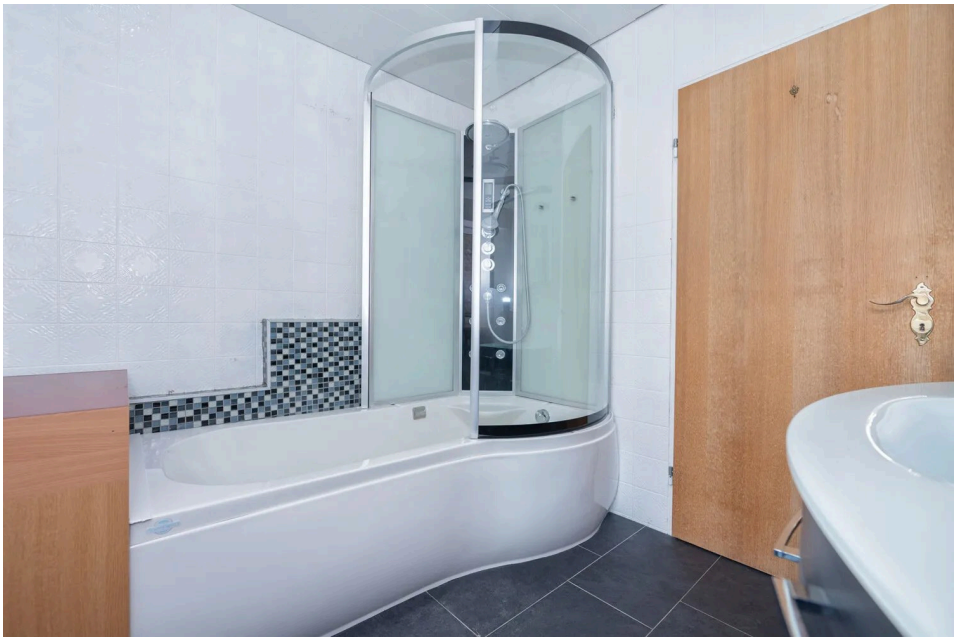






Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Μια πρώτη εντύπωση

Πολυκατοικία με μεγάλες δυνατότητες. Αυτή τη στιγμή, το κτίριο περιλαμβάνει τέσσερα διαμερίσματα. Παλαιότερα ήταν ο φούρνος του χωριού. Επομένως, υπάρχουν διάφορες δυνατότητες για περαιτέρω ανάπτυξη του πρώην εμπορικού χώρου, είτε για εμπορική χρήση ξανά είτε για επιπλέον διαμερίσματα. Το διαμέρισμα No. 1 στο ισόγειο (83,16 τ.μ.) ενοικιάζεται αυτή τη στιγμή ως εξοχικό διαμέρισμα. Το διαμέρισμα No. 2 στο ισόγειο (69,75 τ.μ.) ενοικιάζεται εντός της οικογένειας για 325 ευρώ το μήνα. Το διαμέρισμα No. 3 στον πρώτο όροφο (133,80 τ.μ.) κατοικείται από τον ιδιοκτήτη και θα είναι κενό μετά την πώληση. Το διαμέρισμα No. 4 στον πρώτο όροφο (81,94 τ.μ.) κατοικείται από τον ιδιοκτήτη και θα είναι κενό μετά την πώληση. Ο παλιός χώρος του φούρνου στο ισόγειο (192,97 τ.μ.) θα μπορούσε να συνεχίσει να χρησιμοποιείται εμπορικά ή, για παράδειγμα, να μετατραπεί σε δύο διαμερίσματα. Η σοφίτα, προσβάσιμη από μια τυπική σκάλα, έχει εμβαδόν 253,02 τ.μ. Ένα ακόμη διαμέρισμα θα μπορούσε να δημιουργηθεί εδώ. Το ακίνητο περιλαμβάνει ένα μεγάλο γκαράζ περίπου 120 τ.μ., το οποίο στεγάζει επίσης την παλιά γεννήτρια έκτακτης ανάγκης του αρτοποιείου, η οποία εξακολουθεί να χρησιμοποιείται. Αυτό το γκαράζ διαθέτει έναν επάνω όροφο και μια σοφίτα, προσφέροντας περαιτέρω δυνατότητες ανάπτυξης. Υπάρχει επίσης ένα επιπλέον κτίριο γκαράζ περίπου 95 τ.μ., αλλά χρειάζεται επειγόντως ανακαίνιση. Η κατεδάφιση και η αντικατάσταση μπορεί να είναι πιο πρακτική. Πολυάριθμες ανακαινίσεις έχουν πραγματοποιηθεί στο ακίνητο τα τελευταία χρόνια: 1992/1993 Νέα ξύλινα παράθυρα με διπλά τζάμια στο ισόγειο. 2010/2012 Νέα τριπλά τζάμια PVC παράθυρα στον επάνω όροφο και στον αποθηκευτικό χώρο. 2012 Νέο δάπεδο στον επάνω όροφο. 2016 Νέο σύστημα θέρμανσης. 2018 Νέα ηλεκτρική καλωδίωση στο ισόγειο και στο διαμέρισμα 3. Νέοι σωλήνες νερού στο διαμέρισμα του ισογείου. 2 νέες κουζίνες. 2 νέα μπάνια στο ισόγειο. νέα δάπεδα στο ισόγειο. νέες πόρτες στο ισόγειο. νέος ηλεκτρικός πίνακας. Το ακίνητο θα ήταν ιδανικό για κάποιον που χρειάζεται τόσο εμπορική χρήση όσο και οικιστικό χώρο. Ή ένας κατασκευαστής ακινήτων/τεχνίτης, ή κάποιος με εξειδικευμένη δεξιοτεχνία, που θα μπορούσε να δημιουργήσει επιπλέον διαμερίσματα μέσω μετατροπής και επέκτασης, τα οποία στη συνέχεια θα μπορούσαν να ενοικιαστούν ή ενδεχομένως να πωληθούν ως συγκροτήματα κατοικιών. Αν χρειάζεστε χώρο ή ενδιαφέρεστε για επέκταση, τότε αυτό το σπίτι είναι ιδανικό για εσάς.

Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25345027 - 94167 Tettenweis

# Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Mathias Zank

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com