Waldkirchen

Modernisiertes Bauernhaus mit großer Scheune und 15.000m² Grundstück

Objektnummer: 25345028



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 15315 m²

Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	25345028
Wohnfläche	ca. 177 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	690.000 EUR
Haustyp	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 250 m²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	245.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Ein erster Eindruck

Dieses ehemalige Bauernhaus mit großzügigem Grundstück und Nebengebäuden bietet eine interessante Kombination aus solidem Bestand, großem Platzangebot und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.
Eine Immobilie mit Charakter, die besonders für Käufer attraktiv ist, die sich Gestaltungsfreiheiten wünschen und Potenzial zu schätzen wissen.

Das Wohnhaus stammt aus der Zeit um 1900 und wurde im Laufe der Jahre teilweise modernisiert. Viele Bereiche befinden sich in einem standardmäßigen, funktionalen Zustand, andere benötigen Renovierung oder Fertigstellung, sodass zukünftige Eigentümer die Möglichkeit haben, das Objekt nach ihren eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.
Die vorhandenen Materialien und Ausstattungen stammen überwiegend aus unterschiedlichen Modernisierungsphasen, was dem Haus seinen bodenständigen, ländlichen Charme verleiht.

Mit rund 177 m² Wohnfläche auf zwei Etagen bietet das Gebäude eine großzügige Raumaufteilung: Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem eine geräumige Wohnküche, ein Wohnzimmer sowie ein Bad.
Die Räume sind hell und praktikabel gestaltet, aber stilistisch eher klassisch und entsprechen nicht mehr modernen Designansprüchen.
Das Obergeschoss bietet zusätzliche Zimmer, von denen einige bereits nutzbar sind, während andere noch ausgebaut oder renoviert werden sollten – ideal für alle, die zusätzliche Wohnfläche, Gästezimmer, Arbeitsbereiche oder Hobbyräume schaffen möchten.

Ein besonderes Highlight ist die große Scheune mit Werkstatt- und Lagerflächen. Sie eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – ob für kleingewerbliche Zwecke, handwerkliche Tätigkeiten, Maschinen, Fahrzeuge oder kreative Projekte. In Kombination mit der Grundstücksfläche von über 15.000 m² ergibt sich ein bemerkenswertes Nutzungs- und Entwicklungspotenzial.

Da sich das Anwesen innerhalb eines Gewerbegebietes befindet, ist die Umgebung weniger von ländlicher Ruhe geprägt, sondern von einer gemischt-gewerblichen Nachbarschaft. Das macht die Immobilie vor allem für Käufer interessant, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten oder großen Platzbedarf für betriebliche, handwerkliche oder lagerspezifische Zwecke haben. Auch eine Umnutzung des Grundstücks – beispielsweise für gewerbliche Nutzung – ist mit Abstimmung der zuständigen Behörden möglich.

Trotz der Lage bietet das Grundstück selbst eine erfreuliche Weitläufigkeit. Wiesenflächen, ein Obstbaumbestand und der offene Innenhof vermitteln ein angenehmes Gefühl von Raum und Flexibilität.

Dieses Anwesen eignet sich damit insbesondere für Menschen mit Ideen: Handwerker, Gewerbetreibende, Selbstständige, Tierhalter oder Familien, die ein Objekt mit viel Platz, Substanz und Zukunftspotenzial suchen.

Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Ausstattung und Details

- Resthofstelle (Wohngebäude, Garage, Scheune)
- Baujahr ca. 1900
- Teilweise modernisiert, teilweise Renovierungsbedarf, teilweise Rohbau
- Wohnfläche ca. 177 m²
- Nutzfläche ca. 250 m²
- Grundstücksfläche ca. 15.315 m² (Umnutzung als Misch bzw. Gewerbegebiet möglich)
- Obstbaumbestand

Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Alles zum Standort

Waldkirchen ist die größte Stadt im südlichen Bayerischen Wald und liegt idyllisch auf rund 600 Metern Höhe im Landkreis Freyung-Grafenau. Die charmante Kleinstadt begeistert mit ihrer gelungenen Kombination aus traditionellem Flair, moderner Infrastruktur und einzigartiger Naturnähe.

Der historische Marktplatz mit seinen liebevoll restaurierten Gebäuden, gemütlichen Cafés und kleinen Boutiquen bildet das lebendige Zentrum der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind in Waldkirchen bestens vorhanden – alles bequem erreichbar und in einem angenehmen, familiären Umfeld.

Auch die Freizeit kommt hier nicht zu kurz: Ob Wandern, Radfahren oder Wintersport – die umgebende Hügellandschaft und das nahegelegene Skigebiet Oberfrauenwald laden das ganze Jahr über zu Aktivitäten in der Natur ein. Das Karoli-Badepark mit Hallen- und Freibad, der Kurpark sowie zahlreiche Vereine bieten ein breites Freizeitangebot für Jung und Alt.

Dank der guten Verkehrsanbindung ist Waldkirchen sowohl für Pendler als auch für Ruhesuchende attraktiv. Über die Bundesstraße 12 erreicht man schnell Passau (ca. 30 Minuten Fahrtzeit) sowie die österreichische Grenze.

Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 245.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
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.

Objektnummer: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com