Waldkirchen

Modernized farmhouse with large barn and 15,000m² of land

Property ID: 25345028



PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 15315 m²

Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

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

Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

At a glance

Property ID	25345028
Living Space	ca. 177 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Year of construction	1900
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	690.000 EUR
House	Farmhouse
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 250 m²
Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Energy Data

Type of heating	Stove
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	07.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	245.2 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property





Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property





Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property





Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property





Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property





Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property





Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property





Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property





Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property





Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property





Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property





Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property





Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property





Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property





Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property





Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

The property



Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

A first impression

This former farmhouse with its spacious grounds and outbuildings offers an interesting combination of solid structure, ample space, and diverse possibilities. A property with character, it is particularly attractive to buyers who desire creative freedom and appreciate potential. The house dates back to around 1900 and has been partially modernized over the years. Many areas are in a standard, functional condition, while others require renovation or completion, giving future owners the opportunity to develop the property according to their own vision. The existing materials and fixtures largely originate from different phases of modernization, lending the house its rustic, rural charm. With approximately 177 m² of living space spread over two floors, the building offers a generous layout: The ground floor includes a spacious eat-in kitchen, a living room, and a bathroom. The rooms are bright and practically designed, but stylistically rather classic and no longer meet modern design standards. The upper floor offers additional rooms, some of which are already usable, while others require further development or renovation – ideal for those seeking additional living space, guest rooms, workspaces, or hobby rooms. A particular highlight is the large barn with workshop and storage areas. It opens up numerous possibilities – whether for small businesses, crafts, machinery, vehicles, or creative projects. Combined with the plot size of over 15,000 m², this results in remarkable potential for use and development. As the property is located within an industrial park, the surroundings are less characterized by rural tranquility and more by a mixed-use commercial neighborhood. This makes the property particularly attractive to buyers who wish to combine living and working or who require ample space for business, craft, or storage purposes. A change of use for the property – for example, for commercial purposes – is also possible with the approval of the relevant authorities. Despite its location, the property itself offers a pleasing sense of spaciousness. Meadows, fruit trees, and the open courtyard convey a pleasant feeling of room and flexibility. This property is therefore particularly suitable for people with ideas: craftsmen, business owners, self-employed individuals, pet owners or families who are looking for a property with plenty of space, substance and future potential.

Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Details of amenities

- 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

Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

All about the location

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.

Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Other information

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.

Property ID: 25345028 - 94065 Waldkirchen

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