Waldkirchen

Ferme modernisée avec grande grange et 15 000 m² de terrain

CODE DU BIEN: 25345028



PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m^2 • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 15315 m^2

CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25345028
Surface habitable	ca. 177 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Année de construction	1900
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	690.000 EUR
Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 250 m²
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	07.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	245.2 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Une première impression

Cette ancienne ferme, avec son vaste terrain et ses dépendances, offre une combinaison intéressante de solidité, d'espace généreux et de nombreuses possibilités. Propriété de caractère, elle séduira particulièrement les acquéreurs en quête de liberté créative et sensibles au potentiel. La maison date d'environ 1900 et a été partiellement modernisée au fil des ans. De nombreuses pièces sont fonctionnelles et en bon état, tandis que d'autres nécessitent une rénovation ou des travaux d'aménagement, offrant ainsi aux futurs propriétaires la possibilité de façonner la propriété selon leurs envies. Les matériaux et les éléments existants proviennent en grande partie des différentes phases de modernisation, conférant à la maison son charme rustique et champêtre. Avec environ 177 m² de surface habitable répartis sur deux niveaux, le bâtiment offre une distribution généreuse : le rez-de-chaussée comprend une cuisine dînatoire spacieuse, un salon et une salle de bains. Les pièces sont lumineuses et fonctionnelles, mais de style plutôt classique et ne répondent plus aux standards du design actuel. L'étage supérieur offre des pièces supplémentaires, dont certaines sont déjà utilisables, tandis que d'autres nécessitent des aménagements ou une rénovation – idéal pour ceux qui recherchent un espace de vie supplémentaire, des chambres d'amis, des espaces de travail ou des salles de loisirs. La grande grange avec atelier et espaces de rangement constitue un atout majeur. Ce bien offre de nombreuses possibilités, que ce soit pour les petites entreprises, l'artisanat, la production de machines ou de véhicules, ou encore des projets créatifs. Sa superficie de plus de 15 000 m² lui confère un potentiel d'utilisation et d'aménagement remarquable. Située au sein d'une zone industrielle, la propriété se trouve dans un quartier mixte, moins caractérisé par la tranquillité rurale. Elle est donc particulièrement attractive pour les acquéreurs souhaitant allier vie professionnelle et vie personnelle ou ayant besoin d'un espace conséquent pour une activité commerciale, artisanale ou de stockage. Un changement d'affectation, par exemple à des fins commerciales, est également possible sous réserve de l'approbation des autorités compétentes. Malgré son emplacement, la propriété offre une agréable sensation d'espace. Prairies, arbres fruitiers et cour ouverte contribuent à une impression d'espace et de flexibilité. Ce bien est donc idéal pour les personnes créatives : artisans, chefs d'entreprise, indépendants, propriétaires d'animaux ou familles à la recherche d'une propriété spacieuse, de caractère et offrant un fort potentiel.

CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com