Waldkirchen

Modernizált paraszttház nagy pajtával és 15 000 m² telekkel

VP azonosító: 25345028



VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 177 m^2 • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 15315 m^2

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Áttekintés

VP azonosító	25345028
Hasznos lakótér	ca. 177 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Építés éve	1900
Parkolási lehetoségek	2 x Garázs

Vételár	690.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 250 m²
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tűzhely
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	245.2 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan





VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan





VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan





VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan





VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan





VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan





VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan





VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan





VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan





VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan





VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan





VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan





VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan





VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan





VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan





VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Az elso benyomás

Ez a tágas birtokkal és melléképületekkel rendelkezo egykori paraszthház érdekes kombinációját kínálja a masszív szerkezetnek, a boséges térnek és a változatos lehetoségeknek. Karakteres ingatlanként különösen vonzó azoknak a vásárlóknak, akik vágynak a kreatív szabadságra és értékelik a benne rejlo lehetoségeket. A ház 1900 körül épült, és az évek során részben modernizálták. Sok helyiség standard, funkcionális állapotban van, míg mások felújításra vagy befejezésre szorulnak, így a leendo tulajdonosok saját elképzeléseik szerint alakíthatják ki az ingatlant. A meglévo anyagok és berendezések nagyrészt a modernizáció különbözo fázisaiból származnak, rusztikus, vidéki bájt kölcsönözve a háznak. A két szinten elosztott, körülbelül 177 m²-es lakótérrel rendelkezo épület nagyvonalú elrendezést kínál: A földszinten tágas étkezos konyha, nappali és fürdoszoba található. A szobák világosak és praktikusan berendezettek, de stílusukban meglehetosen klasszikusak, és már nem felelnek meg a modern design elvárásainak. Az emeleten további szobák találhatók, amelyek közül néhány már használható, míg mások további fejlesztésre vagy felújításra szorulnak – ideális azok számára, akik további lakóteret, vendégszobákat, munkaterületeket vagy hobbiszobákat keresnek. Különös hangsúlyt kap a nagy pajta muhellyel és tárolóhelyiségekkel. Számos lehetoséget nyit meg – legyen szó kisvállalkozásokról, kézmuvességrol, gépészetrol, jármuvekrol vagy kreatív projektekrol. A több mint 15 000 m²-es telekmérettel együtt ez figyelemre méltó felhasználási és fejlesztési potenciált eredményez. Mivel az ingatlan egy ipari parkban található, a környezetet kevésbé jellemzi a vidéki nyugalom, inkább egy vegyes funkciójú kereskedelmi negyed. Ez különösen vonzóvá teszi az ingatlant azoknak a vásárlóknak, akik szeretnék ötvözni az életet és a munkát, vagy akiknek boséges helyre van szükségük üzleti, kézmuves vagy raktározási célokra. Az ingatlan használatának megváltoztatása – például kereskedelmi célra – az illetékes hatóságok jóváhagyásával is lehetséges. Elhelyezkedése ellenére maga az ingatlan kellemes tágasságérzetet kínál. A rétek, a gyümölcsfák és a nyitott udvar kellemes térérzetet és rugalmasságot árasztanak. Ez az ingatlan ezért különösen alkalmas ötletes emberek számára: kézmuvesek, vállalkozók, egyéni vállalkozók, háziállat-tulajdonosok vagy családok számára, akik tágas, boséges tág teret és jövobeli potenciált kínáló ingatlant keresnek.

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com