Waldkirchen

Casale ristrutturato con grande fienile e 15.000 m² di terreno

Codice oggetto: 25345028



PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m^2 • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 15315 m^2

Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25345028
Superficie netta	ca. 177 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Casa	Casa colonica
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 250 m²
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	07.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	245.2 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

La proprietà



Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Una prima impressione

Questa ex casa colonica, con i suoi ampi terreni e annessi, offre un'interessante combinazione di struttura solida, ampi spazi e diverse possibilità. Una proprietà di carattere, particolarmente attraente per gli acquirenti che desiderano libertà creativa e ne apprezzano il potenziale. La casa risale al 1900 circa ed è stata parzialmente modernizzata nel corso degli anni. Molte aree sono in condizioni standard e funzionali, mentre altre necessitano di ristrutturazione o completamento, offrendo ai futuri proprietari l'opportunità di sviluppare la proprietà secondo la propria visione. I materiali e gli infissi esistenti provengono in gran parte da diverse fasi di modernizzazione, conferendo alla casa il suo fascino rustico e rurale. Con circa 177 m² di superficie abitabile distribuiti su due piani, l'edificio offre una disposizione generosa: il piano terra comprende una spaziosa cucina abitabile, un soggiorno e un bagno. Gli ambienti sono luminosi e dal design pratico, ma stilisticamente piuttosto classici e non soddisfano più gli standard di design moderni. Il piano superiore offre ulteriori stanze, alcune delle quali sono già utilizzabili, mentre altre richiedono ulteriori sviluppi o ristrutturazioni: ideali per chi cerca ulteriore spazio abitativo, camere per gli ospiti, spazi di lavoro o sale hobby. Un punto di forza particolare è l'ampio fienile con officina e magazzini. Offre numerose possibilità, che si tratti di piccole imprese, artigianato, macchinari, veicoli o progetti creativi. In combinazione con la superficie del terreno di oltre 15.000 m², questo si traduce in un notevole potenziale di utilizzo e sviluppo. Poiché la proprietà si trova all'interno di una zona industriale, l'ambiente circostante è caratterizzato meno dalla tranquillità rurale e più da un quartiere commerciale a uso misto. Questo rende la proprietà particolarmente attraente per gli acquirenti che desiderano combinare vita e lavoro o che necessitano di ampi spazi per attività commerciali, artigianali o magazzini. Un cambio di destinazione d'uso dell'immobile, ad esempio per scopi commerciali, è possibile previa autorizzazione delle autorità competenti. Nonostante la sua posizione, la proprietà stessa offre una piacevole sensazione di spaziosità. Prati, alberi da frutto e il cortile aperto trasmettono una piacevole sensazione di spazio e flessibilità. Questa proprietà è quindi particolarmente adatta a persone con idee: artigiani, imprenditori, lavoratori autonomi, proprietari di animali domestici o famiglie che cercano una proprietà con molto spazio, sostanza e potenziale futuro.

Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25345028 - 94065 Waldkirchen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com