Niederaichbach / Oberaichbach

Wohnen, Arbeiten & Tierhaltung vereint – vielseitiges Anwesen mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26085041



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182.6 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 881 m²

Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

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

Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26085041
Wohnfläche	ca. 182.6 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	495.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 450 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.06.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	338.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Die Immobilie

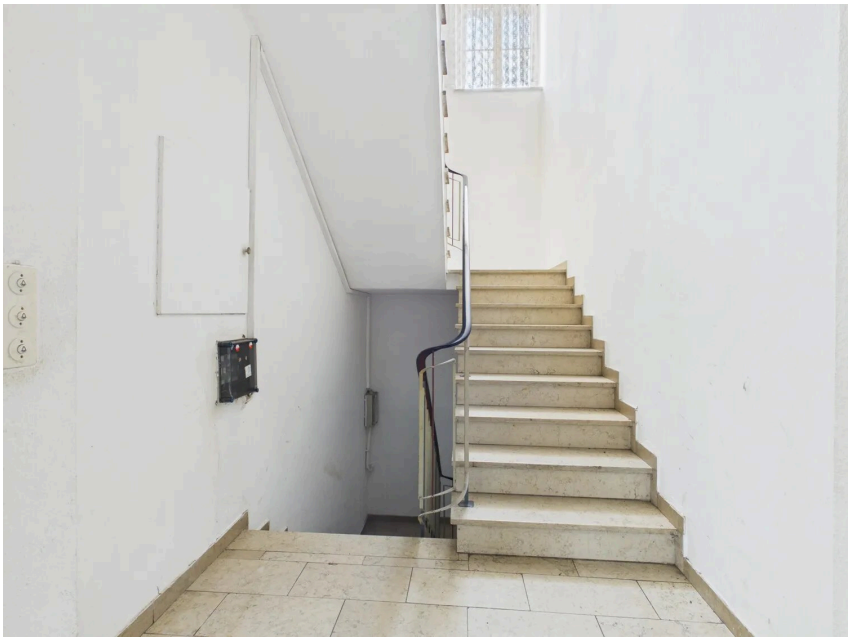




Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Die Immobilie

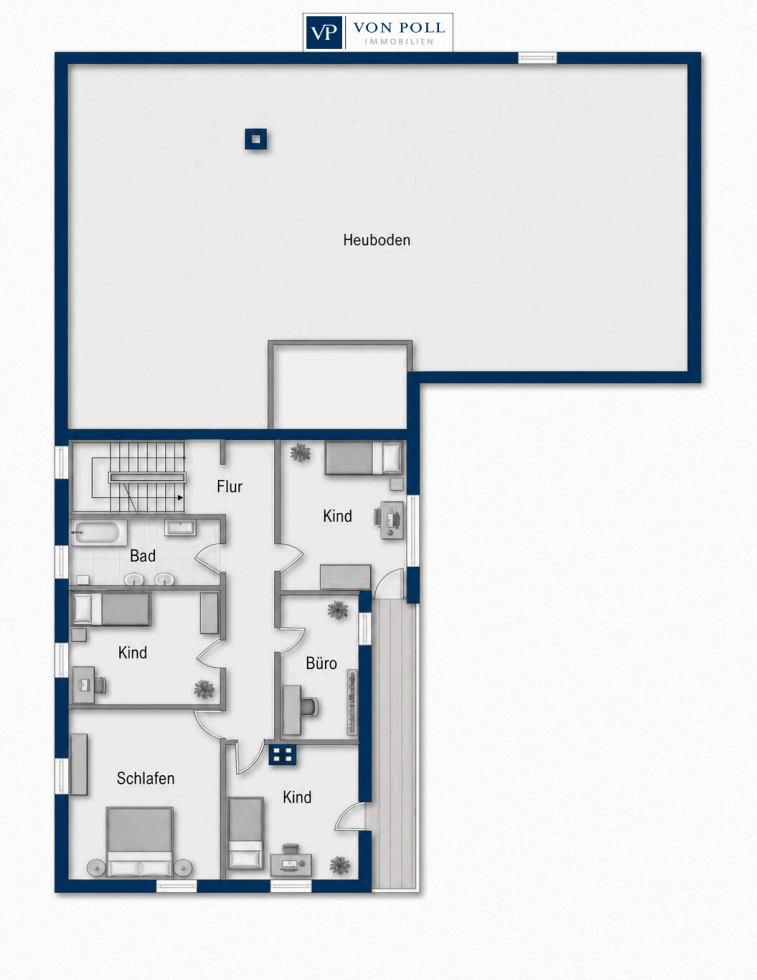


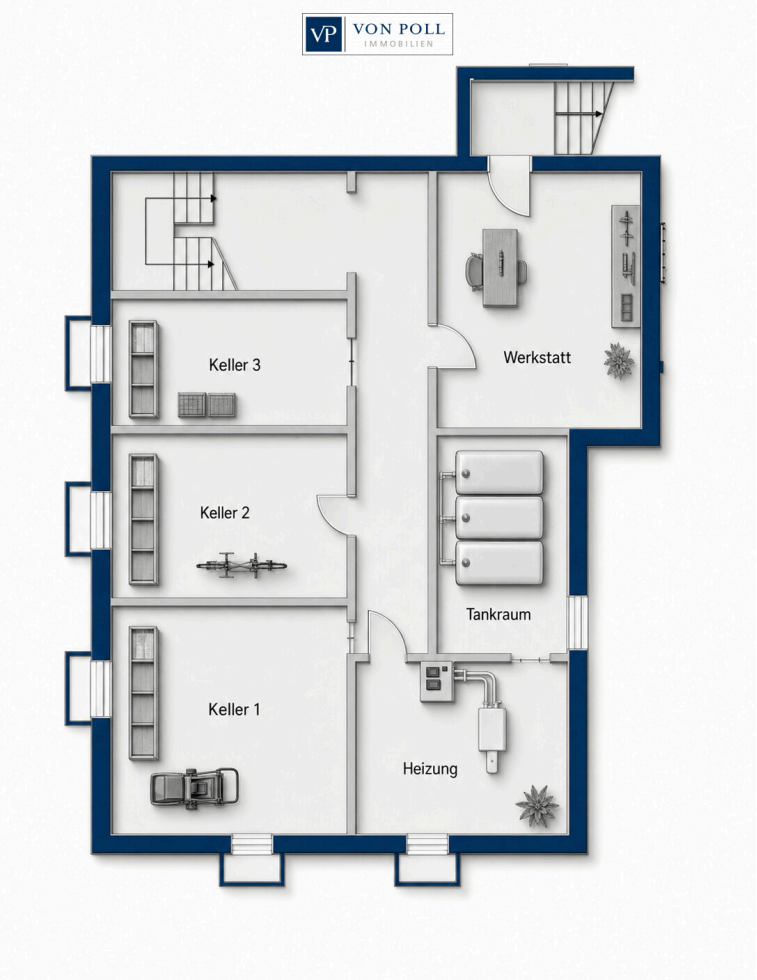


Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Heuboden
Flur
Kind
Bad
Kind
Büro
Schlafen
Kind



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Ein erster Eindruck

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1965 bietet auf einem ca. 881 m² großen Grundstück außergewöhnlich viele Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Selbstständige, Handwerksbetriebe, Tierhalter oder Investoren, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden möchten. Auch eine gewerbliche Nutzung oder die Schaffung von Unterkünften für Mitarbeiter bzw. Arbeiter ist hier durchaus denkbar.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 182,60 m², eine Nutzfläche von ca. 450 m² sowie ein weiteres Wirtschaftsgebäude mit ca. 181 m² Nutzfläche. Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung. Das Wohnzimmer sowie die Küche im Erdgeschoss sind nach Süden ausgerichtet und bieten einen schönen Blick ins Grüne.

Besonders interessant ist die ca. 40,45 m² große Laden- bzw. Bürofläche mit separatem Eingang im Erdgeschoss. Diese eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Gewerbe, Büro, Praxis, Verkauf oder Dienstleistungen und schafft ideale Voraussetzungen für die Verbindung von Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Direkt angrenzend befindet sich das großzügige Stall- und Wirtschaftsgebäude mit Doppelgarage und praktischer Durchfahrt. Dieses eignet sich hervorragend zur Tierhaltung – beispielsweise für Pferde oder Kleintiere – kann aber ebenso als Werkstatt, Lager- oder Gewerbefläche genutzt werden. Zusätzlich stehen im Hof insgesamt sechs Stellplätze zur Verfügung.

Ein weiterer großer Vorteil ist die bereits installierte Photovoltaikanlage mit ca. 28 kWp auf Wohn- und Stallgebäude. Die Anlage ist im Kaufpreis enthalten und erzielt derzeit durchschnittliche Einnahmen aus der Einspeisevergütung von ca. 11.570 € jährlich. Der Vertrag läuft noch bis 2029.

Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch enormes Potenzial für individuelle Gestaltung, Ausbau und unterschiedliche Nutzungskonzepte. Eine außergewöhnliche Immobilie mit viel Platz, Substanz und Möglichkeiten zur persönlichen und geschäftlichen Entfaltung.

Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Oberaichbach, einem Ortsteil der Gemeinde Niederaichbach im niederbayerischen Landkreis Landshut. Die Umgebung verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule sowie ärztliche Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung und sind teils in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Durch die Nähe zu Niederaichbach und Wörth an der Isar profitieren Bewohner zusätzlich von einer sehr guten Infrastruktur mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitangeboten sowie Bahnanschluss Richtung Landshut und München. Auch die Anbindung an die Bundesstraße B15 sowie die Autobahn A92 ist schnell erreichbar und bietet eine gute Verbindung nach Landshut, Dingolfing, München und Deggendorf.

Die Lage eignet sich ideal für Familien, Selbstständige und Gewerbetreibende, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Durch die großzügigen Nutz- und Wirtschaftsflächen bietet das Anwesen vielseitige Möglichkeiten – von Tierhaltung über Lager und Werkstatt bis hin zu gewerblichen Nutzungskonzepten oder Mitarbeiterunterkünften.

Die Kombination aus zentraler Lage im Ort, großzügigem Grundstück und vielseitiger Nutzbarkeit macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit mit viel Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26085041 - 84100 Niederaichbach / Oberaichbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com