Stubenberg

Drei Wohnhäuser und 2 Wirtschaftsgebäude in Alleinlage mit diversen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26172008



KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 807 m² • ZIMMER: 30 • GRUNDSTÜCK: 16270 m²

Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

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

Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26172008
Wohnfläche	ca. 807 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	30
Schlafzimmer	11
Badezimmer	7
Baujahr	1995

Kaufpreis	1.690.000 EUR
Haustyp	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	30.04.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	147.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

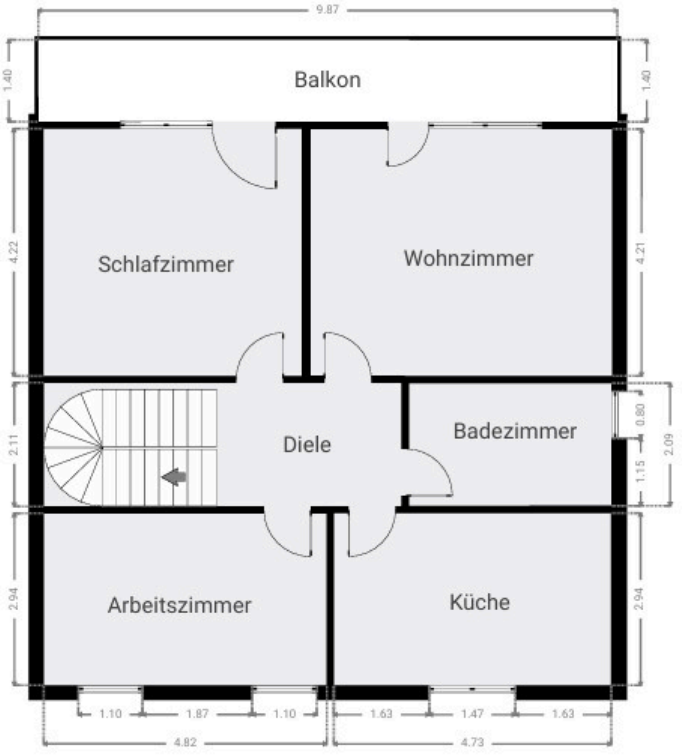
Die Immobilie



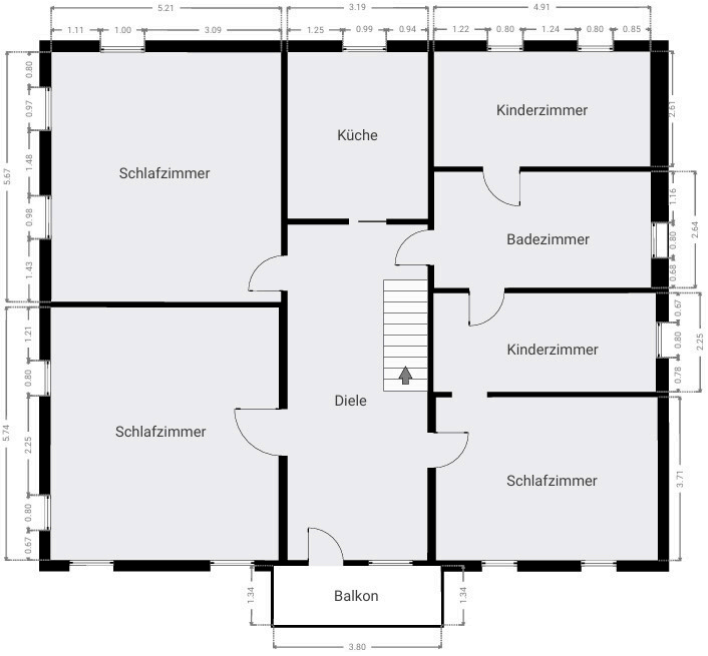
Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

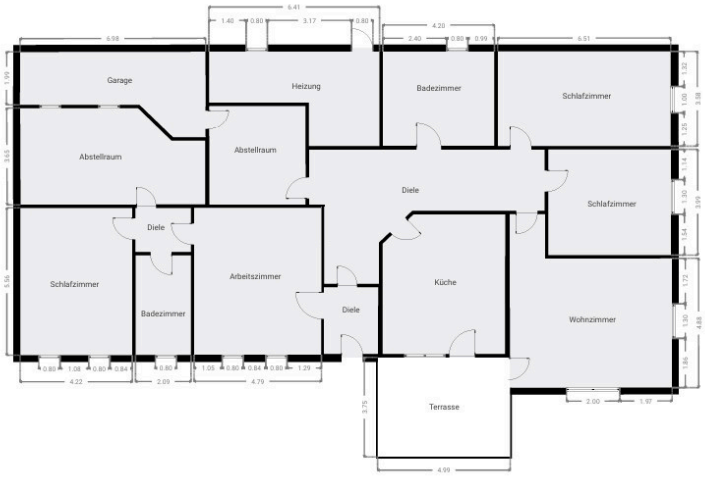
Grundrisse




9.87
Balkon
1.40
1.40
Schlafzimmer
Wohnzimmer
4.22
4.21
Diele
Badezimmer
2.11
0.80
1.15
2.09
Arbeitszimmer
Küche
2.94
2.94
1.10
1.87
1.10
1.63
1.47
1.63
4.82
4.73


Küche
Diele
Badezimmer
Abstellraum
Diele
Abstellraum
Abstellraum
Wohnzimmer
Arbeitszimmer
Terrasse
Terrasse


Schlafzimmer
Küche
Kinderzimmer
Badezimmer
Kinderzimmer
Diele
Schlafzimmer
Schlafzimmer
Balkon



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: 26172008 - 94166 Stubenberg

Ein erster Eindruck

Sie brauchen mehr Platz? Zum Beispiel für mehrere Generationen oder Familien, die zusammenleben möchten? Oder haben Sie Hobbys, die viel Platz benötigen? Oder möchten Sie Pferde halten und sich selbst versorgen?

All das ist hier möglich. Auf dem rund 1,6 Hektar großen Grundstück befinden sich drei Wohnhäuser und zwei Hallengebäude.

Das größte der drei Häuser ist das denkmalgeschützte Bauernhaus aus dem Jahr 1790 mit einer Wohnfläche von ca. 327 m². Neun Zimmer, Küche und Bad wurden hier bereits kernsaniert (inkl. neuem Dach und neuen Fenstern in den Jahren 1996–2003 und 2007–2010). Drei weitere Zimmer und ein Badezimmer sind ausbaufähig. Ebenso der großzügige Dachboden. Das gesamte Erdgeschoss verfügt über eine Fußbodenheizung. Für dieses Haus ist aufgrund des Denkmalschutzes kein Energieausweis notwendig.
Angrenzend befindet sich ein ca. 10 × 12 Meter großes Vordach, das nach Süden geschlossen ist und somit als Garage genutzt werden kann. Das Dach wurde 2016 verstärkt und mit Sandwichtrapetzblech belegt.

Das zweite Gebäude ist das Landhaus. Es wurde im Jahr 1995 fertiggestellt. Es besteht aus zwei bis drei Wohneinheiten. Die Hauptwohneinheit verfügt über ca. 200 m² Wohnfläche, kann aber auch aufgeteilt werden, sodass im ersten Obergeschoss eine Dreizimmerwohnung mit ca. 89 m² entsteht. Im Erdgeschoss entsteht ebenfalls eine Dreizimmerwohnung mit ca. 102 m².
Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss eine Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küche und Badezimmer auf ca. 68 m². Das Gebäude ist unterkellert (ca. 120 m² zusätzliche Nutzfläche). Im Untergeschoss befinden sich zudem drei Garagen.

Energiebedarfsausweisdaten Landhaus:
Baujahr: 1995
Baujahr Wärmeerzeuger: 1995
Wesentlicher Energieträger: Öl
Endenergiebedarf: 147,6 kWh/(m²/a)
Energieeffizienzklasse: E

Das dritte Gebäude ist ein Bungalow. Seine Außenmauern und das Dach stammen aus dem Jahr 1978, er wurde im Jahr 2000 innen komplett neu ausgebaut. Somit stammen der komplette Innenausbau, die Innenwände, die Isolierung der Decken und Außenwände, die Strom- und Wasserleitungen, die Türen, die Fenster und der Fußbodenaufbau inklusive Fußbodenheizung aus dem Jahr 2000.
Der Bungalow erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 211 m². Besondere

Merkmale sind die hohe Raumhöhe und die großzügigen Zimmer. Der komplette Bungalow ist barrierefrei und rollstuhlgerecht, alle Zimmertüren haben eine Breite von 100 cm.

Das Landhaus und das Bauernhaus sind sofort bezugsfähig da sie aktuell leer stehen. Der Bungalow ist aktuell Vermietet, die Mieter ziehen aber zum 31.07.2026 aus.

Die Energieverbrauchsausweisdaten Bungalow:
Baujahr: 1978 (2000 saniert)
Baujahr Wärmeerzeuger: 2020
Wesentlicher Energieträger: Öl
Endenergieverbrauch: 82,8 kWh/(m²/*a)
Energieeffizienzklasse: C

Zusätzlich gibt es noch zwei Wirtschaftsgebäude.
Wirtschaftsgebäude 1: ca. 25 × 13 m Grundfläche
- Kernsanierung 1996 zur Maschinenhalle
- eine Hälfte des Gebäudes verfügt über eine Spannbetondecke, die andere ist bis zum Giebel offen
- Betonboden

Wirtschaftsgebäude 2: ca. 19 × 13,5 m Grundfläche
- Neubau 2016
- sechs große Schiebetore, Aluminiumfenster
- Trapezblechwände mit Holzunterkonstruktion und Sandwichtrapezblechdach
- Betonboden

3 Gebäude verfügen über eine PV-Anlage mit einer Gesamtleistung von 98,71 kWp. Zwei PV-Anlagen wurde im Jahr 2006 errichtet. Der Strom kann als Eigenbedarf verwendet werden, überschüssiger Strom kann weiterhin verkauft werden. Die PV-Anlage auf dem Landhaus wurde 2011 errichtet und wird somit noch bis 2031 mit einer Vergütung von 0,28 Cent/kWh voll eingespeist.

Die Gebäude sind an das Gemeindewasser angeschlossen, verfügen aber auch über einen eigenen Brunnen mit hofeigener Kläranlage mit Verschönerungsteich. Somit fallen keine Abwassergebühren für verbrauchtes Gemeindewasser an.

Alle Wohngebäude verfügen über einen Glasfaseranschluss.

Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

Alles zum Standort

Das Objekt liegt in Alleinlage im Gemeindegebiet Stubenberg.

In Stubenberg gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

In ca. 10 Autominuten erreicht man die Stadt Simbach am Inn, hier findet man verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, sowie ärztliche Versorgung und alle Schulen.

Das Objekt liegt in der Nähe des niederbayerischen Bäderdreiecks Bad Füssing, Bad Griesbach, Bad Birnbach.

In ca. 75 Minuten erreicht man über die A94 die Landeshauptstadt München.

Objektnummer: 26172008 - 94166 Stubenberg

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: 26172008 - 94166 Stubenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen
Tel.: +49 8561 - 98 59 938
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com