Kirchham

Hochwertiger Rohbau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung voll unterkellert mit Nebengebäude

Objektnummer: 26345001



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195.17 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 828 m^2

Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

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

Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Auf einen Blick

Objektnummer	26345001
Wohnfläche	ca. 195.17 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2026
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Rohbau
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 168 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Die Immobilie





Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Die Immobilie





Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Die Immobilie





Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Die Immobilie





Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Die Immobilie





Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Die Immobilie





Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Die Immobilie





Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Die Immobilie





Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Die Immobilie





Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Die Immobilie





Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Die Immobilie





Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Die Immobilie

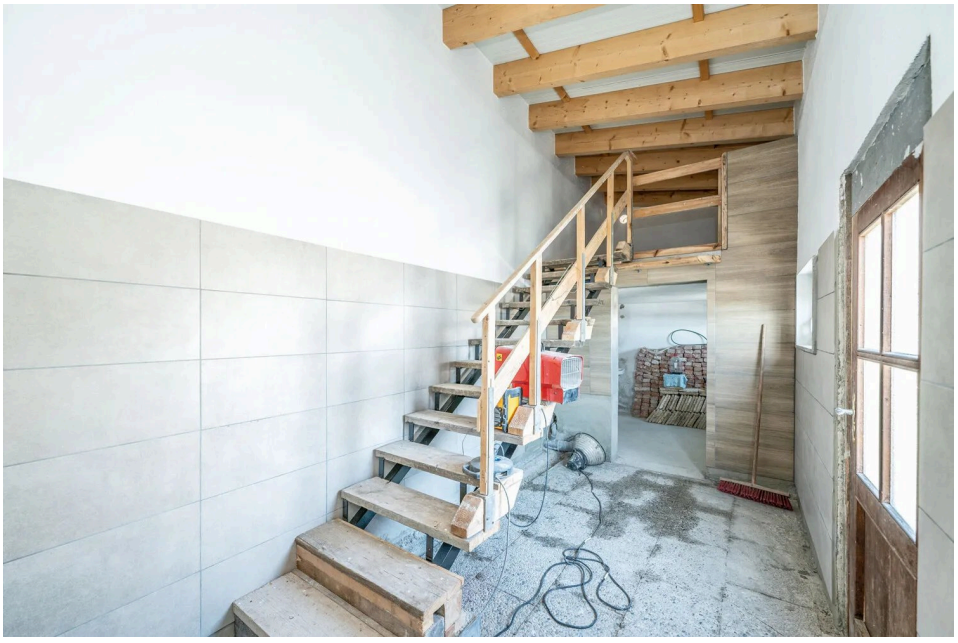




Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Die Immobilie





Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

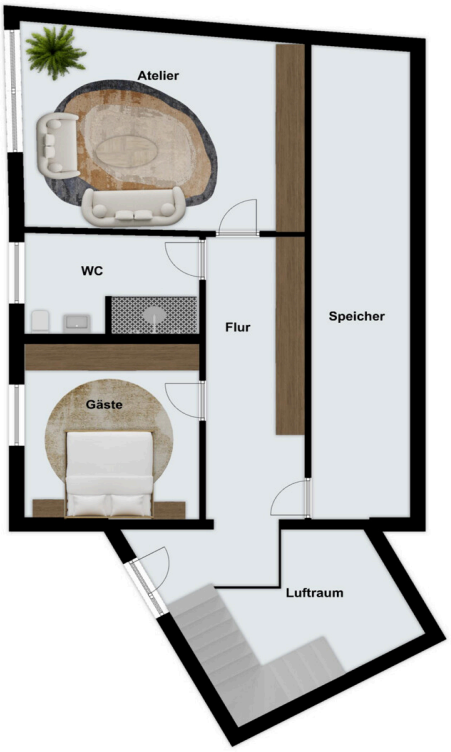
Die Immobilie

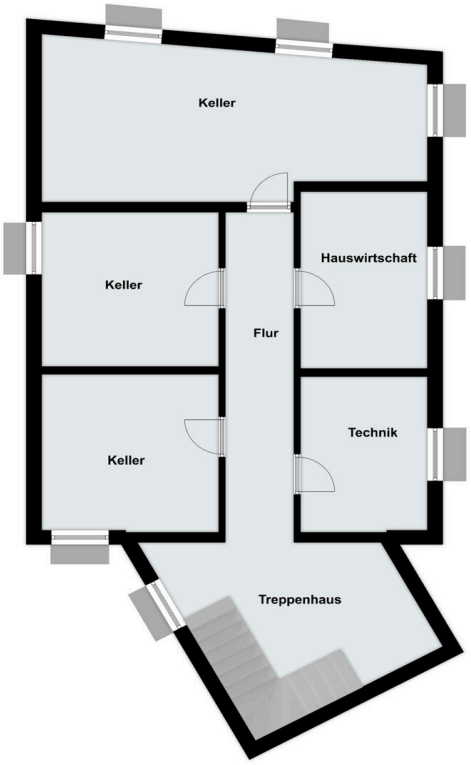


Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Grundrisse




Atelier
WC
Flur
Speicher
Gäste
Luftraum



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: 26345001 - 94148 Kirchham

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiger Rohbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Das Gebäude ist komplett unterkellert.

Gebaut wurde mit Wärmedämmziegel von einer Stärke mit 42,5 in massiver Bauweise.

Im EG befindet sich die Hauptwohnung mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Ankleidezimmer, Gäste-WC und Speisekammer auf einer Fläche von 123,27 m². Im Obergeschoss befindet sich eine abgeschlossene Einliegerwohnung mit 2 Zimmern und Bad, im einem der beiden Zimmer gibt es auch die Möglichkeit eine Küche zu installieren. Dieser Bereich hat eine Größe von 71,9 m².

Das ganze Haus kann aber natürlich auch als Einfamilienhaus für eine Familie mit Kindern genutzt werden.

Das großartige an dem Objekt ist, dass Sie sich den Ausbau noch komplett selbst gestalten können. Wählen Sie die Fenster, Türen, Bodenbeläge und Ausbauten in den Bädern einfach selbst aus und gestalten Sie das Haus nach Ihren Vorstellungen.

Vorgesehen wäre eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung. Ebenso eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, idealerweise auf dem 2 stöckigen Anbau. Auch hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt. Sie können auch hier noch selbst wählen, wie Sie es gerne haben möchten.

Ein zusätzlicher Kamin gibt die Möglichkeit auch einen Kachelofen oder Kaminofen anzuschließen.

Das Haus ist komplett unterkellert und hat eine große Doppelgarage, in der sich auch noch ein Zwischenboden einziehen lassen würde.

Hinter der Garage gibt es einen schönen großzügigen Freisitz, komplett überdacht und von 3 Seiten Wind geschützt sowie zusätzlich Platz für eine große Terrasse.

Das Grundstück wurde bestmöglich eingeebnet und mit Granitmauerwerk und Treppen abgestützt. Im hinteren Bereich gibt es auch bereits einen installierten Zaun.

Auf dem Gelände steht auch noch ein zweites kleines zweistöckiges Gebäude, im Verbund mit dem Haupthaus, mit vielen diversen Nutzungsmöglichkeiten. Hier wäre auch problemlos noch eine Nasszelle installierbar.

Zisterne gibt es ebenfalls bereits. Aus die Dachentwässerung wird bereits gefasst, um auf dem Grundstück zu versickern.

Die derzeitigen Besitzer haben hier viel Liebe und eine gute Planung bereits im Rohbau und dem Grundstück eingebracht, da sie hier selbst einmal einziehen wollten.

Leider musste dieser Plan aus gesundheitlichen Gründen aufgegeben werden, so dass sie sich schweren Herzens zum Verkauf des geplanten Hauses entschlossen haben.

Der Innenausbau kann sofort gestartet werden, so dass ein zeitnaher Bezug möglich ist.

Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Ausstattung und Details

- Rohbau zum Selbst-Ausbau
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder für eine große Familie
- Voll unterkellert
- Doppelgarage
- Separates kleines Gebäude
- Granitmauern und Treppen im Außenbereich
- Zisterne

Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Alles zum Standort

Kirchham, eingebettet im malerischen Landkreis Passau, besticht durch seine ländliche Idylle und eine besonders familienfreundliche Atmosphäre. Die Gemeinde mit rund 2.700 Einwohnern zeichnet sich durch eine niedrige Kriminalitätsrate und eine stabile Bevölkerungsstruktur aus, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Die ruhige Umgebung, kombiniert mit einer soliden Infrastruktur, schafft ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben, das von naturnaher Erholung und einer starken Gemeinschaft geprägt ist.

Der Ortsteil Kirchham selbst präsentiert sich als ein behaglicher Rückzugsort, der durch seine ruhige Lage und die Nähe zu Passau sowie zur österreichischen Grenze überzeugt. Familien schätzen hier besonders die ausgewogene Altersstruktur und die verlässliche Infrastruktur mit Grundschule und Kindergarten vor Ort. Die gute Anbindung an die A94 erleichtert zudem den Alltag von Pendlern, während das dörfliche Siedlungsmuster viel Raum für ein naturnahes, sicheres Aufwachsen der Kinder bietet.

Kirchham ist die Nachbargemeinde von Bad Füssing, Europas größtem Kurort. Die gesamte Infrastruktur steht natürlich auch den Bewohnern von Kirchham zur Verfügung. Auch Bad Griesbach, das Golfparadies des Bäderdreiecks und Bad Birnbach liegen vor der Tür.

Die Umgebung von Kirchham bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das Familienleben bereichern. Im Bereich Bildung sind Grundschulen und Kindergärten innerhalb von etwa 5 bis 10 Minuten mit dem Bus erreichbar, beispielsweise die Grundschule Kirchham, die nur 7 Minuten Fußweg entfernt liegt. Für weiterführende Schulen stehen in den Nachbarorten wie Pocking und Bad Griesbach attraktive Angebote bereit, die durch regelmäßige Busverbindungen gut angebunden sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte und Apotheken in Bad Füssing innerhalb von ca. 10 Minuten mit dem Auto gewährleistet, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus darstellt. Freizeitgestaltung und Erholung finden Familien in den zahlreichen Sportanlagen und Spielplätzen, die in rund 10 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie in den idyllischen Parks und Naherholungsgebieten, die zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien einladen. Für den täglichen Bedarf sorgen gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten wie der EDEKA-Supermarkt, der in nur 9 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Kulinarisch verwöhnt die Region mit gemütlichen Restaurants und Cafés, die in wenigen Minuten erreichbar sind und zum entspannten Zusammensein einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen im Zentrum Kirchhams gegeben, die einen einfachen Zugang zu den umliegenden Orten ermöglichen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gemeinschaftsorientierte Umgebung legen, bietet Kirchham einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier verbinden sich ländliche Ruhe mit einer verlässlichen Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam Zukunft gestalten können.

Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26345001 - 94148 Kirchham

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com