Neuburg am Inn – Grünet

2 Einfamilienhäuser in absoluter Alleinlage mit großem Grundstück, nicht einsehbar von der Straße

Objektnummer: 26345014



KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 277.87 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 14960 m^2

Objektnummer: 26345014 - 94127 Neuburg am Inn – Grünet

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

Objektnummer: 26345014 - 94127 Neuburg am Inn – Grünet

Auf einen Blick

Objektnummer	26345014
Wohnfläche	ca. 277.87 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	899.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26345014 - 94127 Neuburg am Inn – Grünet

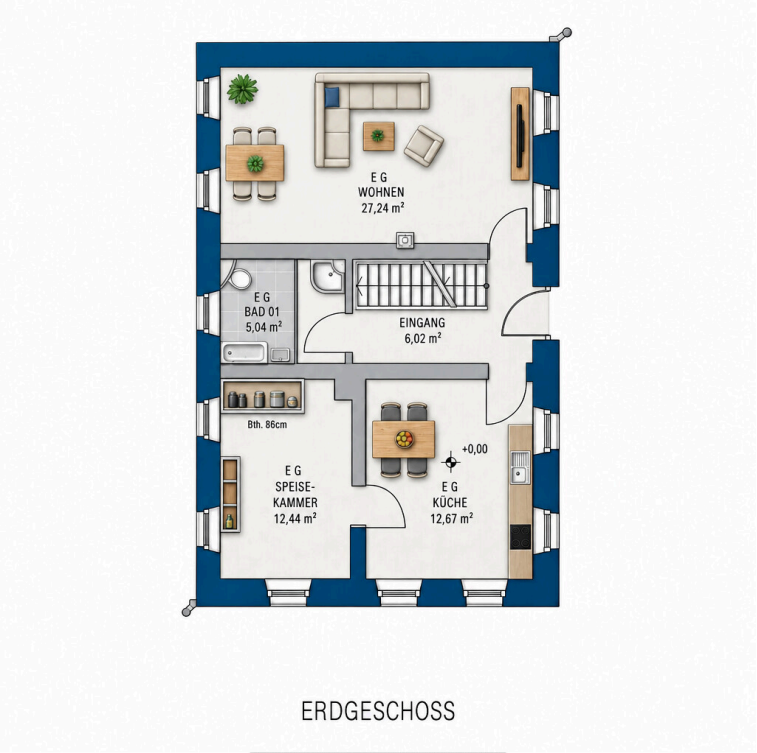
Auf einen Blick: Energiedaten

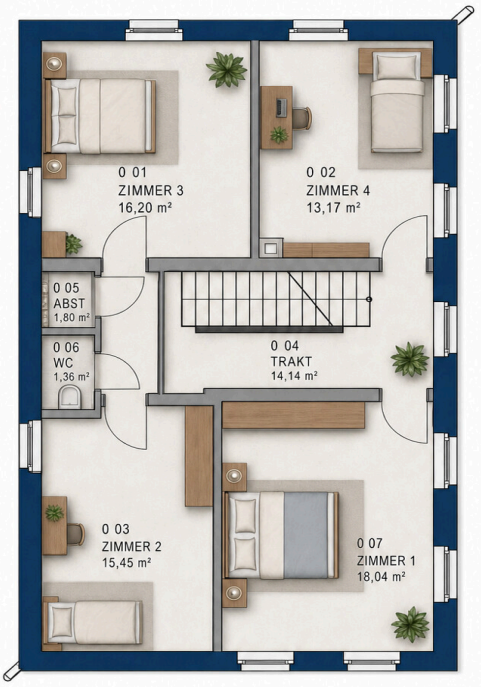
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	29.05.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	113.34 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2010

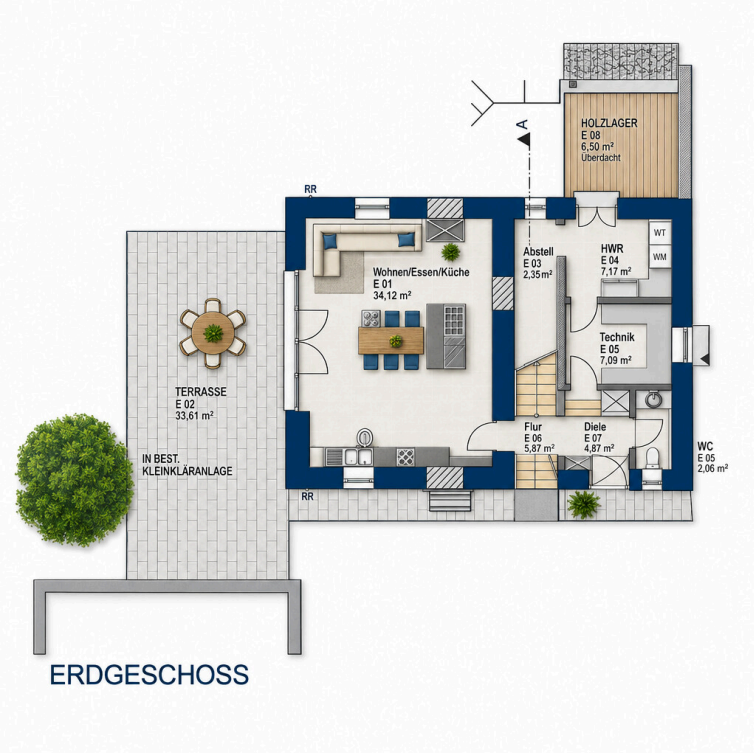
Objektnummer: 26345014 - 94127 Neuburg am Inn – Grünet

Grundrisse





OBERGESCHOSS



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26345014 - 94127 Neuburg am Inn – Grünet

Ein erster Eindruck

Die ganz besondere, flexible Immobilie in absoluter Alleinlage!

Von der Straße aus fahren Sie durch ein kleines Waldstück, dass bereits zur Immobilie gehört und kommen dann auf das Hauptgrundstück. Von der Straße komplett abgeschirmt durch den Wald, auf der anderen Seite umgeben von landwirtschaftlichen Flächen finden Sie hier 2 Einfamilienhäuser.

Absolute Alleinlage wird hier groß geschrieben!

Egal ob Sie die Immobilie für 2 Generationen suchen, oder ein separates Gebäude fürs Büro benötigen, denn hier mitten im Grünen gibt es bereits Glasfaser, ideal also für das Homeoffice-Büro.

Das eine Gebäude steht hier bereits seit 1911 und ist Denkmalgeschützt. Daher gibt es für dieses Gebäude auch keinen Energieausweis. Die Daten aus dem Energieausweis beziehen sich auf das neue Gebäude.

Das Gebäude wurde 1980 generalsaniert und erhielt dann 2006 eine neue Heizung mit Flüssigtank (für beide Häuser) und ein neues Bad. Neue Fenster kamen Anfang der 2000er Jahre zum Einsatz.

Das Haus hat 5 Zimmer, 1 Bad, 1 WC separat und eine Küche, und ein kleiner Gewölbekeller auf insgesamt 146,49 m² Wohnfläche. Böden aus Fließen oder Holz.

Der Denkmalschutz ist auf Grund der zurückliegenden Renovierungen kein großes Problem.

Im Jahr 2010 wurde direkt daneben der Neubau erstellt. mit 131,38 m² Wohnfläche mit einem großzügigen Wohn-/Esszimmer mit offener modernen Küche in der es zusätzlich noch einen Stückholzofen, mit dem man auch Kochen oder Backen kann, gibt es noch 3 weitere Zimmer und ein modernes Bad, sowie ein separates WC.

Auch hier gibt es neben Fließen auch hochwertige Holzböden. Ein großzügige Terrasse und ein Doppelcarport runden die Immobilie ab.

Genießen sie die Ruhe mitten in der Natur, ohne dass jemand überhaupt sehen kann, dass es diese beiden Häuser gibt, bis auf den Landwirt, der sich um die Wiesen nebenan kümmert. Ruhe, Natur und trotzdem über Glasfaser mit der ganzen Welt verbunden. So wie man es eigentlich haben möchte.

Objektnummer: 26345014 - 94127 Neuburg am Inn – Grünet

Ausstattung und Details

- Absolute Alleinlage
- Ruhige Lage
- Großes Grundstück
- 2 Einfamilienhäuser
- Glasfaseranschluss

Objektnummer: 26345014 - 94127 Neuburg am Inn – Grünet

Alles zum Standort

Neuburg am Inn besticht durch seine idyllische Lage inmitten einer ländlichen, bayerischen Umgebung, die Ruhe und Geborgenheit mit einer stabilen Gemeinschaft verbindet. Die Gemeinde mit ihren rund 4.473 Einwohnern bietet eine harmonische Balance zwischen naturnahem Wohnen und einer soliden Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Lebensumfeld garantiert. Die überschaubare Bevölkerungsdichte und die vorwiegend eigengenutzte Wohnstruktur schaffen eine vertrauensvolle Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Der Ortsteil Grünet, eingebettet in diese ländliche Idylle, präsentiert sich als besonders familienfreundliche Wohngegend mit einer ruhigen, sicheren Atmosphäre und einem niedrigen Verkehrsaufkommen. Hier finden Familien ein behagliches Zuhause in Einfamilienhäusern, umgeben von viel Grün und einer starken Gemeinschaft. Die Nähe zur Region Passau ermöglicht zugleich eine gute Anbindung an städtische Angebote, ohne auf die Vorzüge eines naturnahen Lebens verzichten zu müssen. Grünet ist somit ein Ort, an dem Kinder sorglos spielen und Eltern auf eine sichere und harmonische Nachbarschaft vertrauen können.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an hochwertigen Bildungsmöglichkeiten: Vom Naturkindergarten am Bauernhof Spitzöd, nur etwa 12 Minuten zu Fuß entfernt, bis zu den Grundschulen in Neukirchen am Inn und Neuburg am Inn, die in rund 17 Minuten zu erreichen sind. Weiterführende Schulen befinden sich in Fürstenzell, gut mit dem Auto erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken in Fürstenzell und Passau gewährleistet, sodass Familien im Bedarfsfall schnell und unkompliziert versorgt werden. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, Lidl und Netto Marken-Discount sind in etwa 45 bis 50 Minuten Fußweg erreichbar und bieten eine angenehme Nahversorgung. Für entspannte Familienausflüge laden der Park am Kirchplatz und der Park am Abundus, jeweils rund 49 Minuten zu Fuß entfernt, zum Verweilen und Spielen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstationen Niederreisching, Abzw Aubach (9 Minuten Fußweg) und Grünet (12 Minuten Fußweg) gegeben, was die Mobilität auch ohne eigenes Auto unterstützt.

Diese Kombination aus ländlicher Geborgenheit, sicherer Nachbarschaft und gut erreichbaren Bildungs- und Freizeitangeboten macht Neuburg am Inn, insbesondere den Ortsteil Grünet, zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine behütete und zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, an dem Ihre Kinder in einer liebevollen Gemeinschaft aufwachsen und Sie als Familie eine harmonische Balance zwischen Natur und Infrastruktur genießen können.

Objektnummer: 26345014 - 94127 Neuburg am Inn – Grünet

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: 26345014 - 94127 Neuburg am Inn – Grünet

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