

Bad Birnbach – Birnbach

# Gepflegtes Anwesen mit 5 Wohneinheiten und weiterem Ausbaupotential

Objektnummer: 24345018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 413 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 3.403 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

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

Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24345018	Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 413 m <sup>2</sup>	Haus	Landhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	1994
Zimmer	14	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	7	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1910		
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Garage		

Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	137.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.12.2032	Energie- Effizienzklasse	E



Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

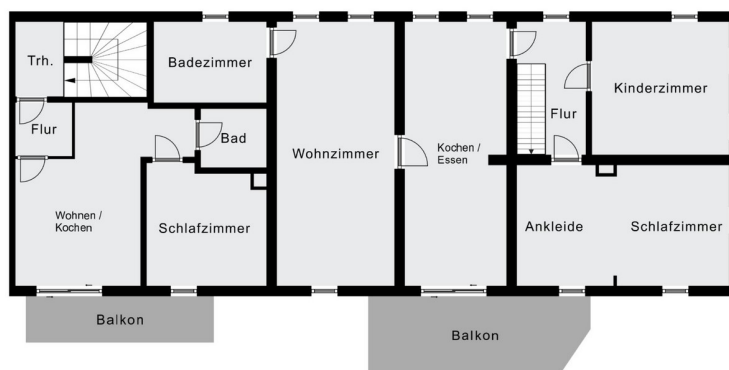
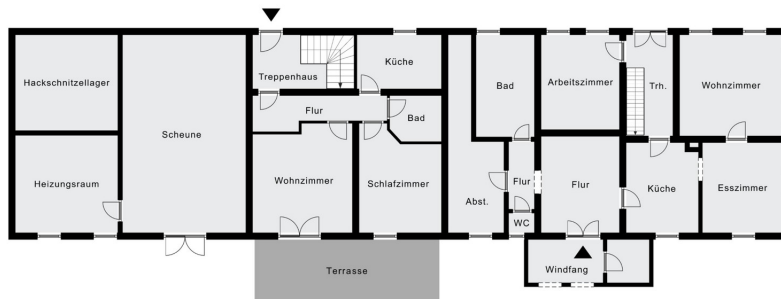
## Die Immobilie

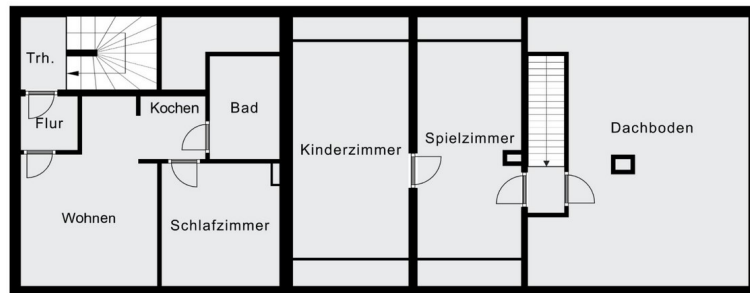




Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Grundrisse





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: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach**

## Ein erster Eindruck

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, welches heute über 2 Hauptwohnungen, die auch als komplettes Wohnhaus genutzt werden können, und 3 kleinere Wohnungen verfügt, welche aktuell als Ferienwohnungen vermietet werden. Über eine großzügige Einfahrt gelangen Sie auf das äußerst gepflegte, 3.403 m<sup>2</sup> große Grundstück. Rechter Hand können Sie Ihr Auto im großen Doppelcarport abstellen. Angrenzend befindet sich eine geräumige Scheune mit Geräteschuppen und Kartoffelkeller. Sollten Sie Ihr Auto lieber in einer Garage parken wollen, so finden Sie am Ende der Einfahrt eine Doppelgarage. Linker Hand gelangen Sie ins Wohngebäude, dieses besteht im Wesentlichen aus 3 Gebäudeteilen. Dem Haupthaus, dem Nebenhaus und der ausbaubaren Scheune. Das Wohngebäude wurde im Jahre 1910 gebaut. Im Zeitraum von 1992 - 1994 wurde das Gebäude ausgebaut und kernsaniert. Das Erdgeschoss des Haupthauses können Sie von der Innenhof- als auch von der Straßenseite begehen. Dieser Wohnbereich verfügt neben Küche, Wohnzimmer und Esszimmer auch über ein Badezimmer und ein Arbeitszimmer, welches natürlich auch als Schlafzimmer genutzt werden kann. Somit ist Wohnen hier auf einer Ebene möglich. Das Erdgeschoss könnte also als separate Wohnung genutzt werden, wenn man Sie im Bereich der Innentreppe vom Obergeschoss räumlich abgrenzt. Diese Erdgeschosswohnung hat etwas renovierungsbedarf, da Sie aktuell nicht von den Eigentümern als Wohnraum genutzt wird. Ins Obergeschoss gelangt man über die Treppe im Haus oder über den separaten Zugang vom Innenhof. Diese Wohnung erstreckt sich über ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist in einem sehr gepflegten, hochwertigen Zustand. Neben einem Schlafzimmer und Kinderzimmer, finden Sie hier ein großzügiges, offenes Esszimmer mit Küche, ebenso wie das geräumige Wohnzimmer und ein modernes Badezimmer. Im Dachgeschoss befinden sich noch 2 weitere Zimmer, die vom Treppenhaus aus erreicht werden können, sowie einen Dachboden der weiteren Stauraum bietet. Das Gebäude ist bis auf einen kleinen Vorratskeller, den Sie auch bequem über das Treppenhaus erreichen, nicht unterkellert. Angrenzend an das Haupthaus befindet sich ein Nebenhaus, in dem, im Zuge der Sanierungsarbeiten bis 1994 drei Ferienwohnungen eingerichtet wurden. Diese 3 Ferienwohnungen (je 45 - 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche), befinden sich jeweils auf einer Etage und sind in einem sehr gepflegten, hochwertigen Zustand. Die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss verfügen über ein offen gestaltetes Wohn-, Esszimmer mit Küchenzeile, einem Bad und einem Schlafzimmer. Die Wohnung im Erdgeschoss hat, neben Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad, eine Küche. Zur Wohnung im Obergeschoss gehört ein Balkon, zur Wohnung im Erdgeschoss eine Terrasse. Aktuell werden die 3 Wohnungen zur Vermietung als Ferienwohnungen genutzt. Es ist aber auch eine dauerhafte Vermietung oder

Eigennutzung möglich. Die genauen Einnahmezahlen und Übernachtungsquoten können wir gerne in einem persönlichen Gespräch konkretisieren. Die Ferienwohnungen werden komplett eingerichtet verkauft. Angrenzend an den Trakt mit den Ferienwohnungen befindet sich eine Scheune, in der sich auch die Hackschnitzelheizung befindet, welche 2008 eingebaut wurde. Für diese Scheune liegt eine Baugenehmigung vor. Hier könnten weitere 5 Wohnungen gebaut werden. Wasser- und Elektroleitungen sind bereits bis zur Scheune verlegt. Auf dem Wohnhaus befindet sich eine 19,71 kW starke PV-Anlage, welche 2008 installiert wurde. Der vorhandene Einspeisevertrag läuft bis 2028 und bringt monatlich ca. 900,- €. Auf dem Grundstück finden Sie neben einem Badeteich, auch viele verschiedene Sitzgelegenheiten. Sie haben hier die Möglichkeit ein sehr besonderes, sehr gepflegtes Objekt zu erwerben. Sie können es entweder komplett selbst Nutzen, als Mehrgenerationen Haus, oder auch zur Vermietung.



Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Ausstattung und Details

- sehr gepflegtes Grundstück mit Badeteich
- Haupthaus mit 2 möglichen Wohnungen
- Nebenhaus mit 3 Ferienwohnungen
- Ausbau weiterer 5 Wohnungen möglich
- Hackschnitzelheizung
- 19,71 kWp PV Anlage
- zahlreiche Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge

**Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach**

## Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich im Kurort Bad Birnbach, inmitten des niederbayerischen Bäderdreiecks und Golfparadies. Die Rottal-Therme sowie der Bella Vista Golfpark sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Neben Kindergarten, Schule, verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung finden Sie hier alles Wichtige für das tägliche Leben. Die Kreisstadt Pfarrkirchen erreichen Sie in gut 10 Minuten, die Stadt Passau in ca. 35 Autominuten. in ca. 1:15 Stunden erreichen Sie mit dem Auto die Landeshauptstadt München, die Sie alternativ auch mit der Bahn vom Bad Birnbacher Bahnhof aus erreichen können.



Objektnummer: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 137.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24345018 - 84364 Bad Birnbach – Birnbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)