Aidenbach – Heft

Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit 2 Wohnhäusern

Property ID: 25345024

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 264 m^2 • **ROOMS:** 9 • **LAND AREA:** 3.452 m^2

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

At a glance

Property ID	25345024
Living Space	ca. 264 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1947

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2004
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	25.09.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	272.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1947

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

The property

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

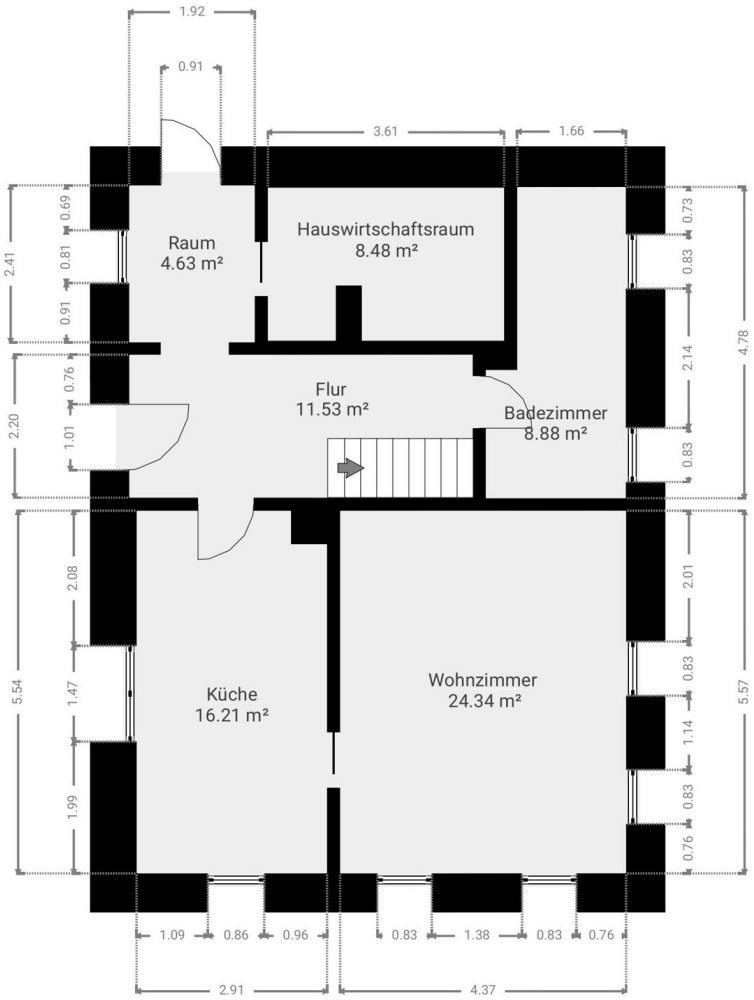
The property

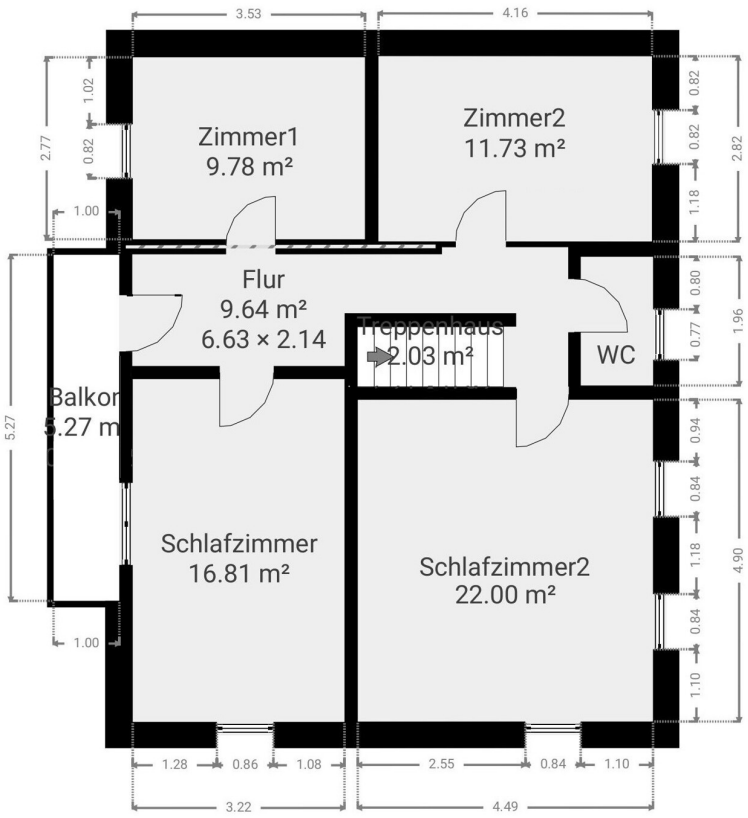
Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

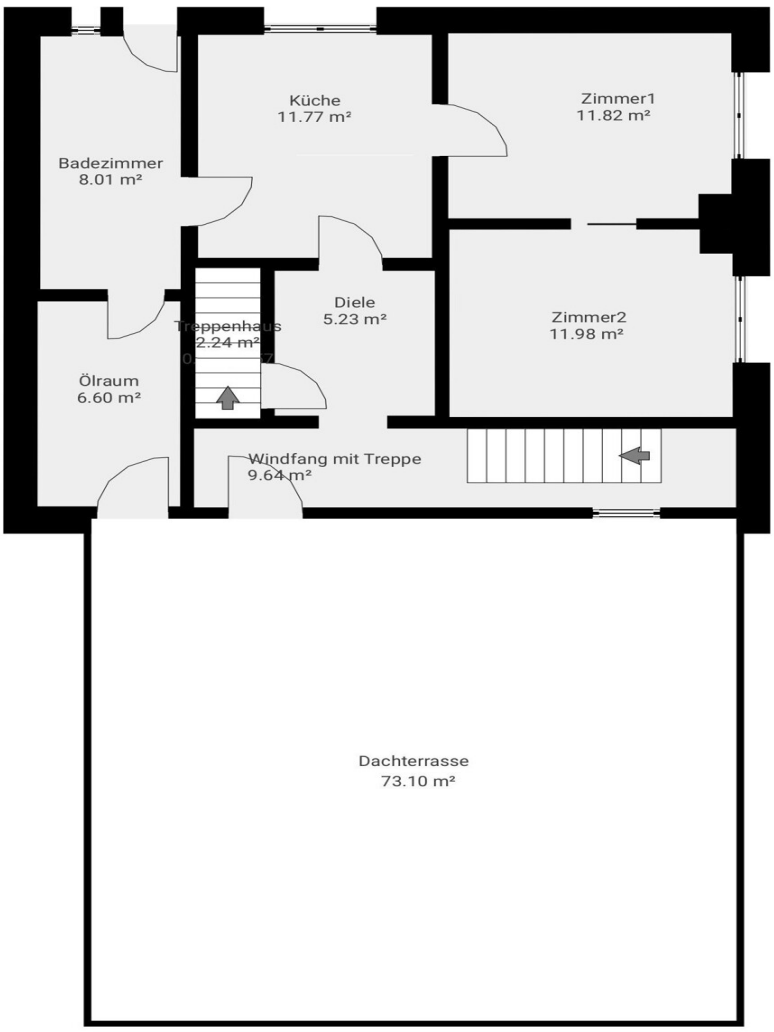
The property

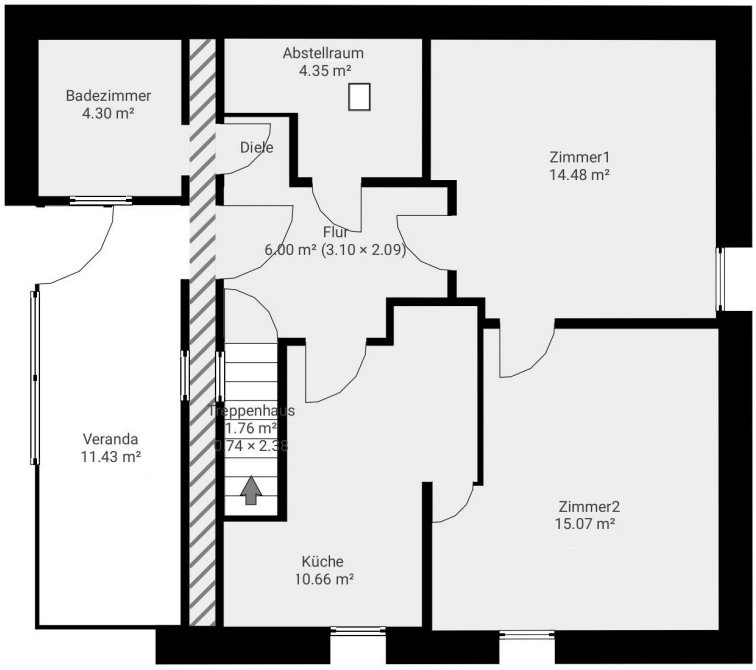
Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Floor plans




3.53
4.16
1.02
0.82
2.77
1.00
Zimmer1
9.78 m²
Zimmer2
11.73 m²
0.82
0.82
1.18
2.82
Flur
9.64 m²
6.63 × 2.14
Treppenhaus
2.03 m²
WC
0.80
0.77
1.96
Balkon
5.27 m
5.27
0.94
0.84
1.18
0.84
1.10
4.90
Schlafzimmer
16.81 m²
Schlafzimmer2
22.00 m²
1.00
1.28
0.86
1.08
2.55
0.84
1.10
3.22
4.49


Küche
11.77 m²
Zimmer1
11.82 m²
Badezimmer
8.01 m²
Diele
5.23 m²
Zimmer2
11.98 m²
Treppenhaus
2.24 m²
Ölraum
6.60 m²
Windfang mit Treppe
9.64 m²
Dachterrasse
73.10 m²



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

A first impression

Dieses ehemalige landwirtschaftliche Anwesen besteht aus zwei Wohnhäusern mit insgesamt ca. 264 m² Wohnfläche und zwei Nebengebäuden.

Das Hauptwohnhaus wurde um 1947 erbaut und vor etwa 20 Jahren renoviert. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 143 m². Im Erdgeschoss befinden sich eine Essküche, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer und ein Vorratsraum. Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Neben dem eigentlichen Dachboden befindet sich ein abgetrennter Raum, der über Strom verfügt.

Die Energieausweisdaten des Haupthauses sind wie folgt:
- Baujahr: 1947
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1996
- Energiebedarf: 272,4 kWh/(m²a)
- Wesentlicher Energieträger: Heizöl
- Energieeffizienzklasse: H

Das zweite Wohnhaus, welches sich weiter hinten auf dem Grundstück befindet, wurde 1967 erbaut. Seither wurde an diesem Gebäude keine wesentliche Modernisierung durchgeführt. Die Wohnfläche beträgt ca. 121 m². Das Haus steht seit ca. 20 Jahren leer. Das Gebäude müsste generalsaniert oder abgerissen und gegebenenfalls durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Energieausweisdaten des zweiten Wohnhauses sind wie folgt:
- Baujahr: 1967
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1967
- Energiebedarf: 365,3 kWh/(m²a)
- Wesentlicher Energieträger: Heizöl
- Energieeffizienzklasse: H

In den Nebengebäuden befinden sich mehrere Garagen, eine Werkstatt, die Heizung, eine Scheune, der ehemalige Hühnerstall sowie weitere Abstellräume.

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Details of amenities

- großes Grundstück
- zwei Wohnhäuser
- mehrere Garagen
- Werkstatt
- Scheune
- Wasserversorgung über eigenen Brunnen
- an Kanalisation angeschlossen
- alter Obstbaumbestand

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem kleinen Weiler der idyllischen Gemeinde Aidenbach, die im malerischen Landkreis Passau in Bayern liegt. Aidenbach besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und die wunderschöne Natur, die die Umgebung prägt. Die Gemeinde ist umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und Wiesen, die zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren bieten.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist hervorragend. Aidenbach liegt verkehrsgünstig zwischen Passau und Vilshofen, die beide in kurzer Zeit mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Dies ermöglicht es den Bewohnern, die Vorzüge der Stadt zu genießen, während sie in der ruhigen Umgebung von Aidenbach leben.

Die Infrastruktur vor Ort ist gut ausgebaut. In der Gemeinde finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem gibt es zahlreiche Freizeitangebote, darunter Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie in Aidenbach eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und guter Erreichbarkeit städtischer Annehmlichkeiten, ideal für Familien, Paare und Naturliebhaber.

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 272.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1947.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com