Aidenbach – Heft

Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit 2 Wohnhäusern

CODICE OGGETTO: 25345024



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 264 m² • **VANI:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 3.452 m²

CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25345024
Superficie netta	ca. 264 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	7
Bagni	2
Anno di costruzione	1947

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa colonica
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2004
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.09.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	272.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1947

CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

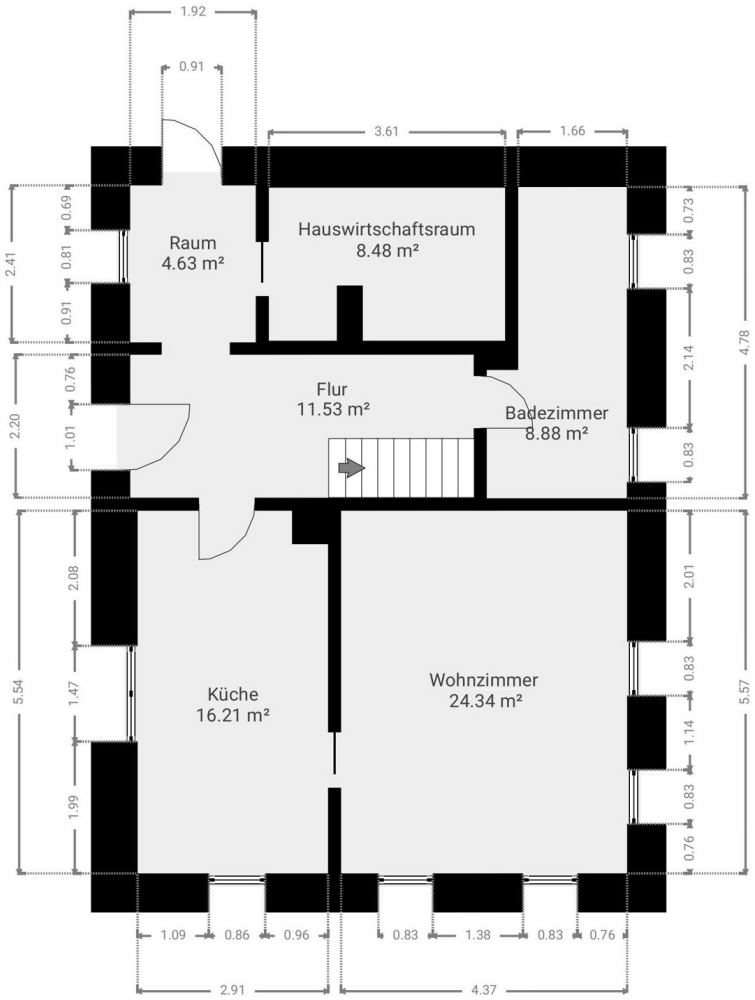
La proprietà

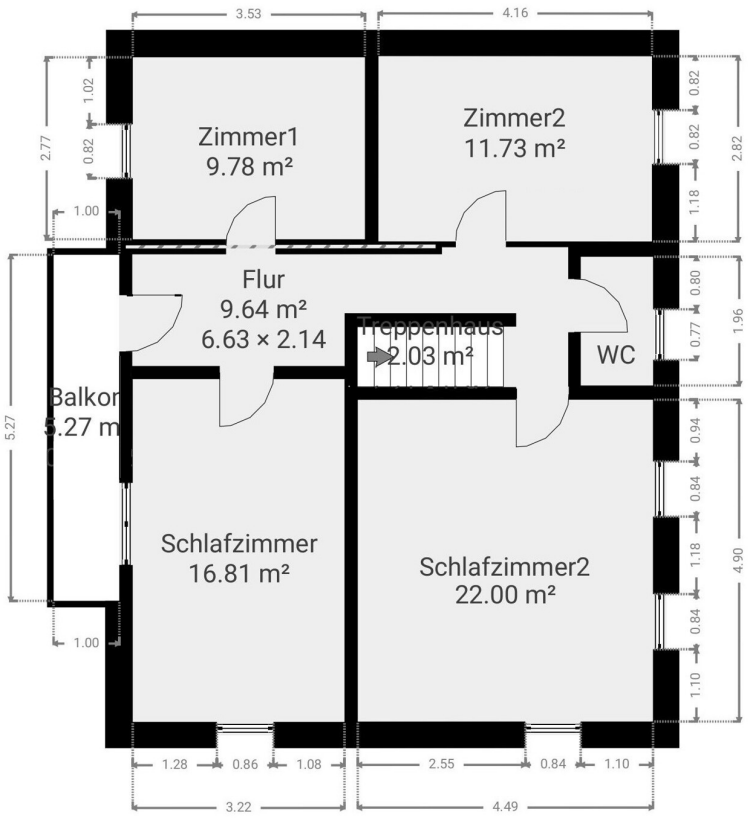


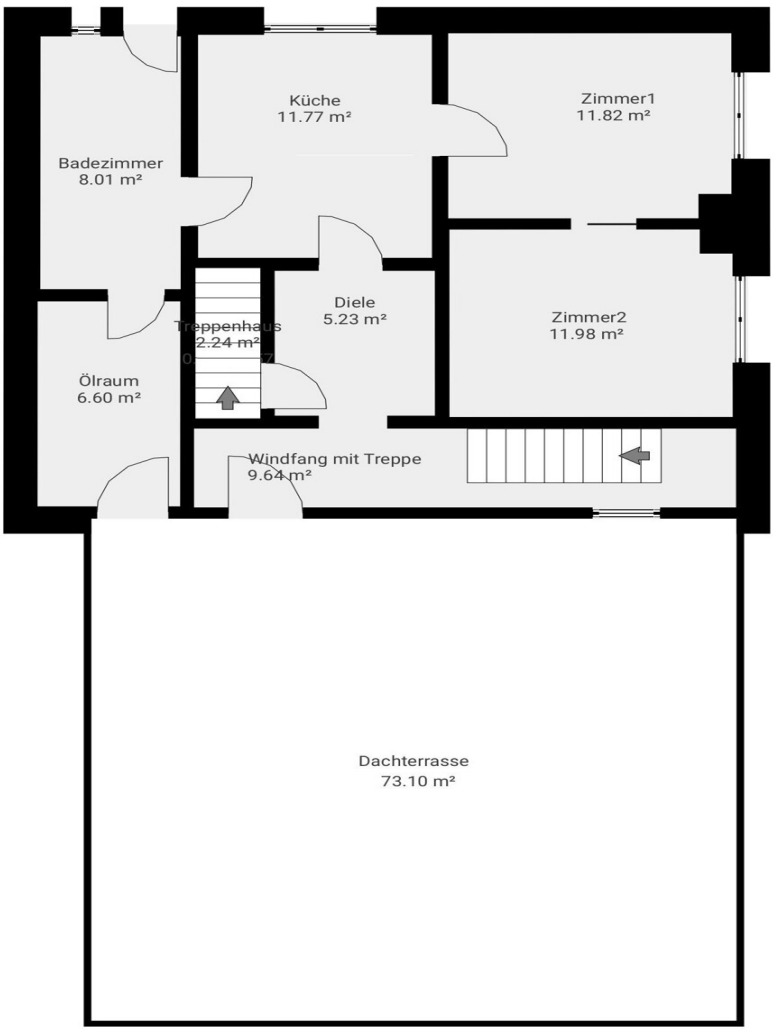


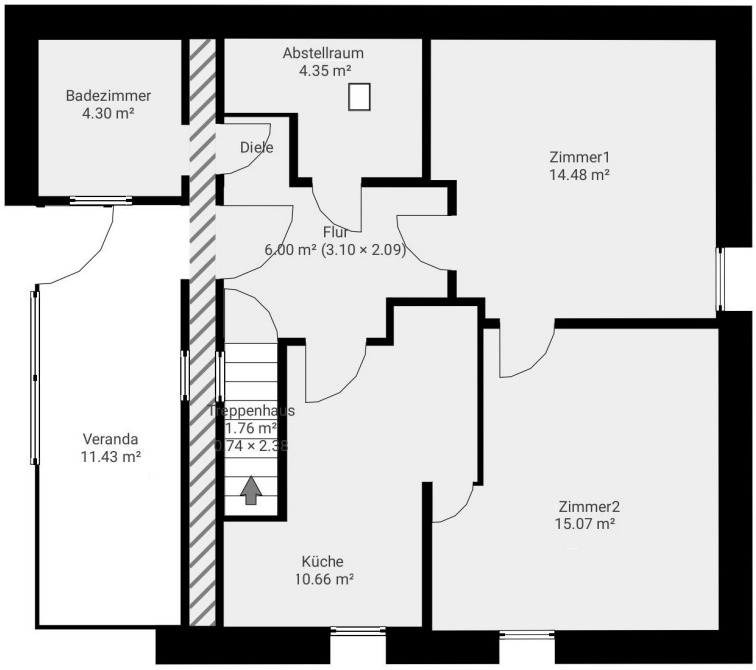
CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Planimetrie




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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25345024 - 94501 Aidenbach – Heft

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com