Aidenbach

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit Fernblick und Aufzug

Objektnummer: 25345007

KAUFPREIS: 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 271,91 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.000 m²

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

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

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25345007
Wohnfläche	ca. 271,91 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	108.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

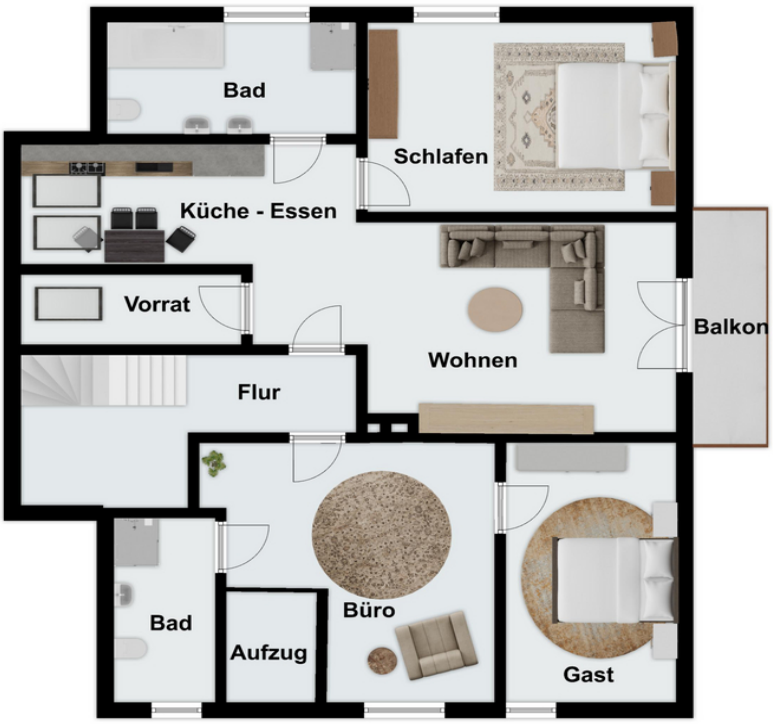
Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Grundrisse


Bad
Schlafen
Küche - Essen
Vorrat
Wohnen
Balkon
Flur
Bad
Aufzug
Büro
Gast

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: 25345007 - 94501 Aidenbach

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 2003 auf einem 1.000 m² großen Grundstück errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 293,14 m². Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer, bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Die großzügige Raumaufteilung und die gehobene Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Das Erdgeschoss des Hauses umfasst ein großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, und einem kleinen Wintergarten, eine Einbauküche sowie weitere Wohnräume, die vielseitig genutzt werden können. Die lichtdurchfluteten Räume ermöglichen eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Dachgeschoss befindet sich eine ca. 82,36 m² große Einliegerwohnung mit einem eigenen Balkon. Dieser separate Wohnbereich eignet sich ideal für Gäste, erwachsene Familienmitglieder oder kann auch als Arbeitsbereich genutzt werden. Im Moment ist diese Wohnung für 450 € Kaltmiete vermietet. Der hohe Sichtdachstuhl verleiht den Räumen eine besondere räumliche Wirkung. Des weiteren gibt es hier oben nochmals ein Bereich mit 2 Zimmern und einem Bad, ebenfalls mit Sichtdachstuhl. Dieser Bereich kann mit dem Aufzug direkt von allen Etagen angefahren werden. Die Immobilie verfügt über eine moderne Fußbodenheizung mit Holzpellets. In den Bädern gibt es zusätzlich noch Heizkörper. Zusätzlich wurde eine Luftwärmepumpe für die Warmwasserbereitung integriert, was zu einer effizienten und umweltfreundlichen Energienutzung beiträgt. Darüber hinaus wurde eine 10 kW Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher installiert, um den Eigenverbrauch an Strom zu optimieren und Energiekosten zu senken. Ein weiteres Highlight ist die Heißluftkabine, die zusätzlichen Komfort bietet und zur Entspannung genutzt werden kann. Die großzügigen Außenbereiche mit Balkon und großer Terrasse ermöglichen eine vielseitige Nutzung im Freien. Das gepflegte Grundstück bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Bauweise und Ausstattung des Hauses entsprechen gehobenen Wohnansprüchen. Die Kombination aus durchdachter Architektur und moderner Haustechnik macht diese Immobilie besonders attraktiv für Käufer, die Wert auf großzügige Wohnflächen, energieeffiziente Lösungen und eine gehobene Ausstattung legen. Das Haus ist komplett Senioren- und Behindertengerecht gebaut, es wurde 2003 für einen Rollstuhlfahrer gebaut. Interessenten erhalten mit diesem Einfamilienhaus eine gut gepflegte Immobilie, die sowohl durch ihre Größe als auch durch ihre moderne Technik überzeugt. Eine Besichtigung vor Ort bietet die Gelegenheit, sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Senioren- und Behindertengerecht
- Personenaufzug
- Schöner Weitblick
- Großzügige Terrasse
- gepflegter Garten

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in 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. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer freundlichen und hilfsbereiten Gemeinschaft, die ein angenehmes Wohnklima schafft. Die ruhigen Wohnstraßen und die grüne Umgebung laden zum Entspannen und Verweilen ein. 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.

Objektnummer: 25345007 - 94501 Aidenbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 108.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25345007 - 94501 Aidenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1 Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com