Bad Birnbach

Stadthaus?Juwel im Kurort Bad Birnbach – großzügig, stilvoll, rundum modernisiert!

Número da propriedade: 25172004

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • **ÁREA:** ca. 200 m^2 • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 563 m^2

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25172004
Área	ca. 200 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Casas de banho	2
Ano de construção	1933
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	395.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	01.11.2033
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	155.50 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1932

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

O imóvel

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

O imóvel

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

O imóvel

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

O imóvel

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

O imóvel

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

O imóvel

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

O imóvel

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

O imóvel

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

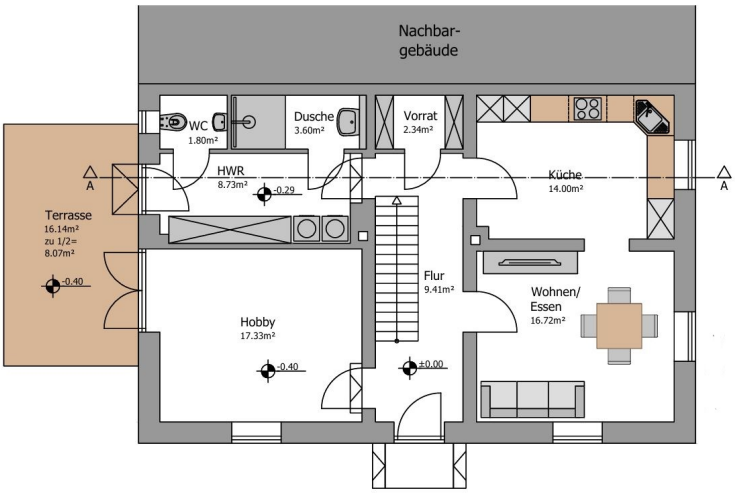
O imóvel

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

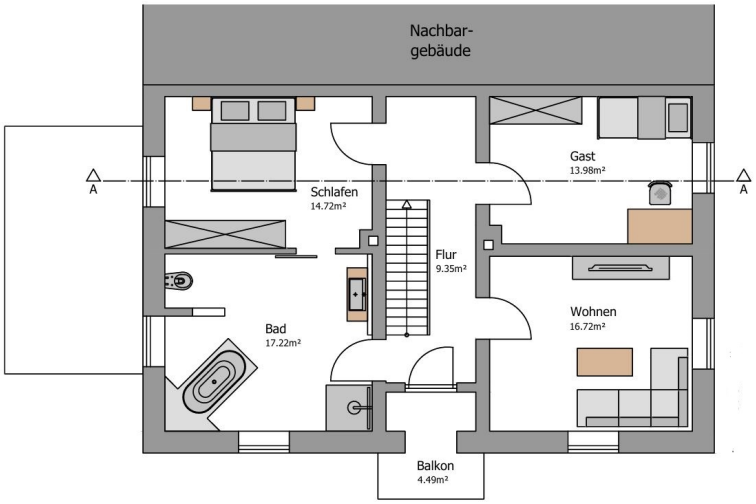
O imóvel

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

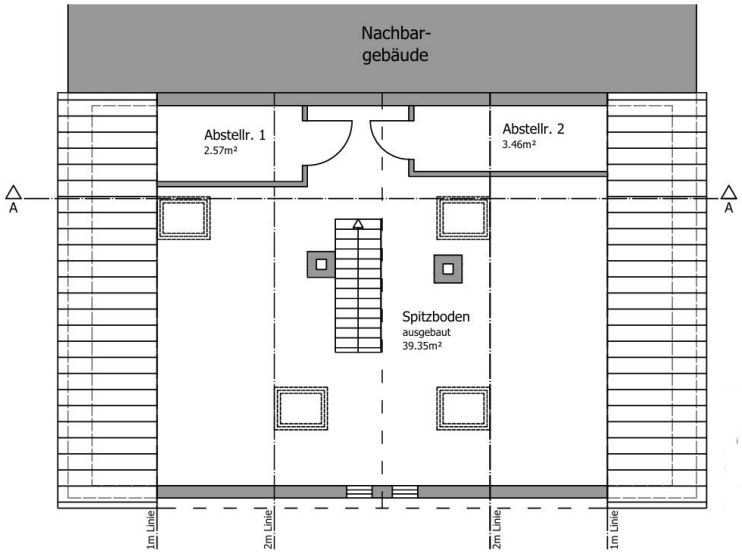
Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

Uma primeira impressão

Dieses ansprechende Stadthaus (Doppelhaushälfte) aus dem Jahr 1933 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 200 m² auf einem etwa 563 m² großen Grundstück. Die Immobilie beeindruckt mit einer modernen Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung. Das Haus wurde umfassend modernisiert, wobei die letzte Modernisierung 2021 erfolgte. Dabei wurde besonderer Wert auf hohe Ausstattungsqualität gelegt.

Das Stadthaus verfügt über insgesamt acht Zimmer, darunter im Erdgeschoss ein Wohn-/Essbereich mit Kaminanschluss. Die hochwertig ausgestattete Einbauküche (SYSTEMAT) mit Markengeräten, einschließlich eines Gasherds und eines funktionstüchtigen Holz-Herds, lässt keine Wünsche offen.

Im Erdgeschoss finden sich neben dem Wohn-/Essbereich auch ein Gäste-WC sowie eine moderne Dusche, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Abstellraum.

Das Obergeschoss beherbergt ein hochwertiges Masterbad, das direkten Zugang zum Schlafzimmer bietet und mit modernen Einrichtungen ausgestattet ist. Die in den abgehängten Decken integrierten Deckeneinbauspots sorgen für eine optimale Beleuchtung in allen Räumen.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und bietet Einbauschränke sowie ausreichend Abstellräume, die zusätzlichen Stauraum schaffen. Im Haus befindet sich zudem im Erdgeschoss eine Werkstatt, die vielseitig genutzt werden kann. Eine Garage und weitere Stellplätze bieten ausreichende Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück. Zusätzlich stehen zwei Nebengebäude zur Verfügung, die individuell genutzt werden können.

Die Immobilie ist mit dreifach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet, die sowohl Schallschutz als auch energetische Effizienz unterstützen. Die Kombination aus Gas-Therme und Solarunterstützung sorgt für eine wirtschaftliche Beheizung. Originale Vollholztüren sowie der Bodenbelag aus Holzdielen und hochwertigem Laminat verleihen dem Haus ein klassisches und zugleich modernes Flair.

Maßgefertigte Einbauschränke vom Schreiner, ein Westbalkon mit Loggia ergänzen das Angebot. Im Jahr 2021 wurden die Erneuerung der Jalousien und der Anstrich auf der Westseite sowie ein Austausch der Dachflächenfenster vorgenommen.

In den Jahren 2008 bis 2013 erfolgten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, wie die Erneuerung der Elektrik, der Wasser- und Heizleitungen, die Installation einer neuen Gas-Brennwerttherme, die Modernisierung aller Bäder, der Ausbau des Dachgeschosses inklusive Dämmung sowie die Erneuerung des Gartenzauns und der Dränage um das Haus. Der Balkons und die Terrasse mit einem Granit-Bodenbelag und Überdachung wurden ebenfalls in diesem Zeitraum renoviert bzw. erneuert. Die Dacherneuerung der Garage im Jahr 2009 und die Dacheindeckung des Wohnhauses 1991 garantieren eine solide Basis für das historische Gebäude, das heute in modernem Glanz erstrahlt.

Diese Immobilie vereint historische Architektur mit modernem Komfort und bietet somit ein ansprechendes und funktionales Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Eine Besichtigung wird empfohlen, um sich vor Ort von der Qualität und dem Charme dieses Stadthauses zu überzeugen.

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

Detalhes do equipamento

Stadthaus - Doppelhaushälfte
•Kaminanschluss im Wohn-/Essbereich
•Hochwertige Einbauküche (SYSTEMAT) mit Markengeräten (Gasherd)
•Funktionsfähiger Holz-Herd in der Küche
•Gäste-WC & moderne Dusche im EG
•Hochwertiges und modernes Masterbad mit direktem Zugang zum Schlafzimmer
•Deckeneinbauspots in den abgehängten Decken
•Dachgeschoss ausgebaut, mit Einbauschränken und Abstellräumen
•Garage + Stellplätze
•2 Nebengebäude auf dem Grundstück
•Kunstoffenster 3-fach-Verglasung
•Gas-Therme + Solarunterstützung
•Originale Vollholztüren
•Boden Holzdielen + hochwertiges Laminat
•Maßgefertigte Einbauschränke vom Schreiner
•Westbalkon mit Loggia
•Neuwertiger Treppenlift (2022) vorhanden, kann übernommen werden
•Sanierung 2021
Erneuerung Jalousien und Anstrich auf der Westseite
Erneuerung Dachflächenfenster
•Sanierung: 2008-2013
Alle Fenster in Kunststoff 3-fach verglast
Elektrik im gesamten Haus
Wasser- und Heizleitungen im gesamten Haus
Neue Gas-Brennwerttherme
Erneuerung aller Bäder
Sanierung Balkon
Dachgeschossausbau inkl. Dämmung des Daches
Erneuerung Terrasse mit Granit-Bodenbelag inkl. Überdachung
Gartenzaun aus Lärchenholz
Dränage um das Haus
Neuer Außen- und Innen-Putz
Dacherneuerung Garage
•Dacheindeckung 1991 erneuert

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

Tudo sobre a localização

Bad Birnbach, das „ländliche Bad“ im Unteren Rottal, liegt sanft erhöht über dem Flusstal der Rott. Die Kurstadt ist dank ihrer Lage nur 12 km von Pfarrkirchen, 20 km von Pocking, 27 km von Vilshofen und rund 43 km von Passau entfernt – Entfernungen, die sowohl Pendlern als auch Ausflüglern kurze Wege ermöglichen.

Gemeinsam mit Bad Füssing und Bad Griesbach bildet Bad Birnbach das Niederbayerische Bäderdreieck, das wegen seiner fluorid- und schwefelhaltigen Heilquellen sowie der sanften Hügellandschaft des Rottals europaweit bekannt ist. Mittelpunkt des Kurlebens ist die Rottal Terme mit 30 Thermalwasserbecken und 13 Saunen, die ganzjährig wohltuende Entspannung, medizinische Anwendungen und ein abwechslungsreiches Wellness-Angebot bietet.

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich, mitten im historischen Ortskern. Die gepflasterte, verkehrsberuhigte Straße ist von liebevoll renovierten Fassaden, kleinen Boutiquen, Dienstleistern und Cafés gesäumt; Sparkasse, Apotheke, Zahnarzt und mehrere Restaurants liegen buchstäblich vor der Haustür. Nur wenige Schritte weiter öffnet sich der Marktplatz, auf dem der Wochenmarkt regionale Spezialitäten anbietet.

Auch die Freizeit beginnt hier zu Fuß: Zur Rottal Terme mit ihrem weitläufigen Kurpark spazieren Sie in rund acht Minuten (ca. 600 m), und der 18-Loch-Golfpark Bella Vista mit spektakulären Blicken über das Rottal liegt keine zehn Gehminuten entfernt (ca. 800–900 m). Rund um den Ort erschließt ein mehr als 80 km langes Netz an Rad- und Wanderwegen die sanfte Hügellandschaft, während Nordic-Walking-Routen und gut beschilderte Spazierwege direkt am Kurpark starten.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die Bundesstraße B 388 verbindet Bad Birnbach mit München, Erding, Pfarrkirchen und Passau; der Haltepunkt der Rottalbahn (RB 46) bringt Sie stündlich nach Neumarkt-St. Veit und Passau. Für innerörtliche Wege steht neben Linienbussen der „Bademantel-Express“ zur Verfügung, ein Shuttle, der Gäste kostenlos zwischen Quartier und Therme pendeln lässt – praktisch für Alltag, Kur und Urlaub gleichermaßen.

Fazit: Die Lage vereint die Vorzüge eines lebendigen historischen Zentrums mit kurzen Wegen zu Therme, Golfplatz und Natur. Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, heilklimatischer Umgebung und touristischer Strahlkraft macht diesen Standort gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer, Ruhesuchende und Kapitalanleger.

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 155.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Número da propriedade: 25172004 - 84364 Bad Birnbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen
Tel.: +49 8561 - 98 59 938
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com