

# Exposé

**Einfamilienhaus in Bad Birnbach**

**Wohnhaus im Bäderdreieck mit großzügigem Garten**



Objekt-Nr. OM-426125

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **390.000 €**

84364 Bad Birnbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	906,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses helle Wohnhaus liegt in einem ruhigen, gewachsenen Siedlungsgebiet und ist von einem großzügig angelegten Garten umgeben, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Grundstück ist kaum einsehbar und bietet so ein hohes Maß an Privatsphäre. Das Haus eignet sich ideal für eine Familie mit hohem Platzbedarf und lässt sich ebenso als Zweifamilienhaus nutzen.

Die großzügige Wohnfläche eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Neben Kinder- und Schlafzimmern stehen ausreichend Räume für Homeoffice, Hauswirtschaft, Hobby oder Gäste zur Verfügung. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und bietet damit zusätzliches Potenzial für individuelle Ausbau- und Nutzungskonzepte nach eigenen Vorstellungen.

Das Erdgeschoss steht derzeit leer und kann sofort renoviert und bezogen werden. Das Obergeschoss ist aktuell bewohnt und könnte als Mietobjekt weitergeführt werden. Der Mieter ist offen für einen Wohnungswchsel.

Das Gebäude ist renovierungsbedürftig; wesentliche Installationen stammen überwiegend aus dem Baujahr 1979. Eine ideale Möglichkeit, das Haus nach eigenen Wünschen, persönlichem Stil und modernen Wohnansprüchen zu gestalten und nachhaltig aufzuwerten.

## Ausstattung

Küchenanschlüsse im EG und im OG vorhanden

Bad im EG und OG mit Dusche

EG und OG als separate Wohnungen nutzbar

Massivbauweise (Ziegel)

2 Etagen

großzügliches Dachgeschoss, das ausgebaut werden kann

Zentralheizung und zusätzlicher Holzofen im EG

2 Garagen, 1 Stellplatz

2 Balkone Süd-West/ Süd-Ost

Terrasse Süd-West/ Süd-Ost

Grundstück mit großzügigem Garten und kaum einsehbar, bietet ein hohes Maß an Privatsphäre

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Angaben basieren auf den vorliegenden Unterlagen; Irrtum vorbehalten

Energieausweis kann bei Interesse nachgereicht werden

Besichtigung nach Terminvereinbarung

Grundrisse und weitere Unterlagen können bei Interesse eingesehen werden

## **Lage**

Bad Birnbach liegt eingebettet in die sanft hügelige Landschaft des niederbayerischen Rottals und ist Teil des bekannten Niederbayerischen Bäder-Dreiecks mit Bad Füssing und Bad Griesbach. Die Region steht für Ruhe, Natürlichkeit und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Das gepflegte Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Gastronomie sowie der bekannten Rottal Terme ist in ca. 1,5 km erreichbar.

Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen wie Mittelschule, Realschule, Gymnasium und Berufsschulen sind in der Kreisstadt Pfarrkirchen (ca. 8 km nördlich) sowie in Eggenfelden (ca. 18 km nordwestlich) bequem erreichbar.

Bad Birnbach profitiert von seiner Lage im Herzen des Bäder-Dreiecks: Bad Griesbach liegt ca. 12 km östlich, Bad Füssing ca. 25 km südöstlich. Die Nähe zur österreichischen Grenze (ca. 30 km) sowie zur Dreiflüssestadt Passau (ca. 45 km östlich) eröffnet zusätzliche kulturelle und wirtschaftliche Möglichkeiten.

Der Flughafen München ist in rund 120 km nordwestlicher Richtung erreichbar und sorgt für eine sehr gute überregionale Anbindung. Ein gut ausgebautes Straßennetz sowie der Bahnhof Bad Birnbach ergänzen die Infrastruktur.

Umgeben von Natur, Golfplätzen, Rad- und Wanderwegen sowie einem ganzjährigen Kur-, Wellness- und Kulturangebot bietet diese Lage ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen – sei es als familiärer Lebensmittelpunkt oder als hochwertiger Rückzugsort.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé - Haus - Impressionen



Willkommen in Ihrem neuen  
Zuhause

# Einfamilienhaus Bad Birnbach mit großzügigem Garten

W  
E  
X  
P  
O  
S  
E

## Wohnhaus im Bäder- Dreieck

Einfamilienwohnhaus  
in ruhiger Lage mit  
großzügigem Garten



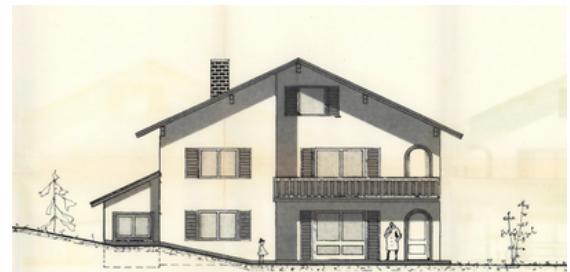
Besichtigung nach  
Terminvereinbarung

PRIVATERKAUF

# Das Einfamilien-wohnhaus bietet Raum für Vielfalt.

Als Erholungsdomizil mit Anbindung ans Bäder-Dreieck, als Mietobjekt, zur familiären Grundsteinlegung oder als Rückzugsort in den ländlichen Raum.

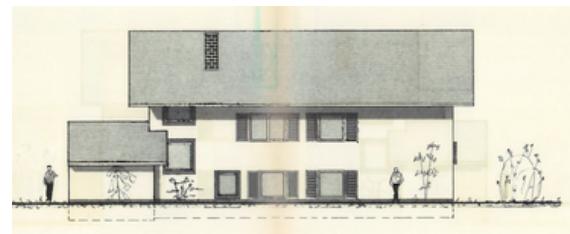
- 2 Etagen, Dachboden
- Süd-Ost Terrasse und Balkone
- Garage, Zweitgarage und Stellplatz vor der Tür
- 2 Bäder, 2 Küchen
- EG und OG als separate Wohnungen nutzbar



Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Nord-West-Ansicht





## IMPRESSIONEN IM UND UMS HAUS!

### IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Dieses helle Wohnhaus liegt in einem ruhigen, gewachsenen Siedlungsgebiet und ist von einem großzügig angelegten Garten umgeben, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Grundstück ist kaum einsehbar und bietet so ein hohes Maß an Privatsphäre. Das Haus eignet sich ideal für eine Familie mit hohem Platzbedarf und lässt sich ebenso als Zweifamilienhaus nutzen.

Die großzügige Wohnfläche eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Neben Kinder- und Schlafzimmern stehen ausreichend Räume für Homeoffice, Hauswirtschaft, Hobby oder Gäste zur Verfügung. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und bietet damit zusätzliches Potenzial für individuelle Ausbau- und Nutzungskonzepte nach eigenen Vorstellungen.

Das Erdgeschoß steht derzeit leer und kann sofort renoviert und bezogen werden. Das Obergeschoß ist aktuell bewohnt und könnte als Mietobjekt weitergeführt werden. Die daraus erzielbaren Mieteinnahmen können zur Unterstützung der Finanzierung genutzt werden und schaffen damit eine attraktive Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage.

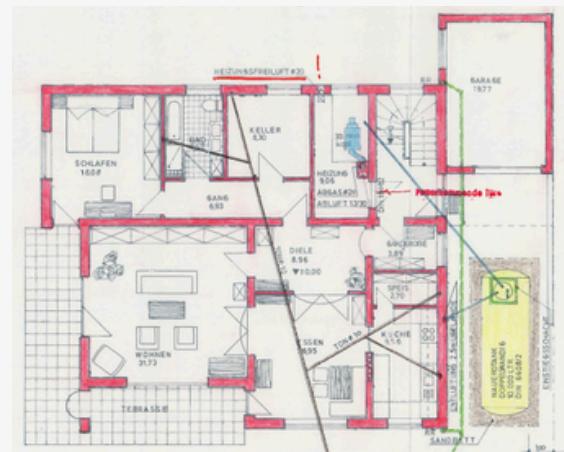
Das Gebäude ist renovierungsbedürftig; wesentliche Installationen stammen überwiegend aus dem Baujahr 1979. Eine ideale Möglichkeit, das Haus nach eigenen Wünschen, persönlichem Stil und modernen Wohnansprüchen zu gestalten und nachhaltig aufzuwerten.





## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- BAUJAHR 1979
- 906 QM GRUNDSTÜCK
- 210 QM WOHNFLÄCHE
- 2 SCHLAFZIMMER
- 2 BADEZIMMER
- 2 WOHNZIMMER
- 2 KÜCHEN
- 2 GARAGEN, 1 STELLPLATZ
- ZIEGELBAUWEISE
- ZENTRALE ÖLHEIZUNG, ZUSÄTZL. HOLZOFEN IM EG



# Eingebettet im Rottal zwischen Thermen, Natur & Erholung



Bad Birnbach liegt eingebettet in die sanft hügelige Landschaft des niederbayerischen Rottals und ist Teil des bekannten Niederbayerischen Bäder-Dreiecks mit Bad Füssing und Bad Griesbach. Die Region steht für Ruhe, Natürlichkeit und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Das gepflegte Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Gastronomie sowie der bekannten Rottal Terme ist in ca. 1,5 km erreichbar.

Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen wie Mittelschule, Realschule, Gymnasium und Berufsschulen sind in der Kreisstadt Pfarrkirchen (ca. 8 km nördlich) sowie in Eggenfelden (ca. 18 km nordwestlich) bequem erreichbar.

Bad Birnbach profitiert von seiner Lage im Herzen des Bäder-Dreiecks: Bad Griesbach liegt ca. 12 km östlich, Bad Füssing ca. 25 km südöstlich. Die Nähe zur österreichischen Grenze (ca. 30 km) sowie zur Dreiflüssestadt Passau (ca. 45 km östlich) eröffnet zusätzliche kulturelle und wirtschaftliche Möglichkeiten.

Der Flughafen München ist in rund 120 km nordwestlicher Richtung erreichbar und sorgt für eine sehr gute überregionale Anbindung. Ein gut ausgebautes Straßennetz sowie der Bahnhof Bad Birnbach ergänzen die Infrastruktur.

Umgeben von Natur, Golfplätzen, Rad- und Wanderwegen sowie einem ganzjährigen Kur-, Wellness- und Kulturangebot bietet diese Lage ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen – sei es als familiärer Lebensmittelpunkt oder als hochwertiger Rückzugsort.





Naturnah  
Wohnen in  
bester Lage

Kaufpreis  
**390.000 €**



**Besichtigung nach  
Terminvereinbarung**

Konnten wir Ihr  
Interesse wecken?