

Exposé

Zweifamilienhaus in Bad Birnbach

Großzügiges Wohnhaus mit Garten und Ausbaureserve



Objekt-Nr. OM-426125

Zweifamilienhaus

Verkauf: **390.000 €**

84364 Bad Birnbach
Bayern
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Bad Birnbach und bietet außergewöhnlich viel Raum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte.

Auf rund 210 m² Wohnfläche verteilen sich zwei vollwertige Wohnebenen mit separaten Küchen und Bädern. Das ca. 906 m² große Grundstück mit gewachsenem Garten schafft ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Dachgeschoss mit herrlichem Ausblick, das zusätzliches Ausbaupotenzial für individuelle Wohnideen, z. B. als Loft, weitere Wohnung oder als Atelier, bietet.

Das Haus steht vollständig leer und kann kurzfristig übernommen werden.

Das Gebäude ist Baujahr 1979 mit einigen Neuerungen. Insgesamt übermittelt es einen hellen, großzügigen und freundlichen Eindruck. Zudem bietet es das Potenzial, nach eigenen Wünschen, persönlichem Stil und modernen Wohnansprüchen gestaltet und so nachhaltig aufgewertet und erweitert zu werden.

Ausstattung

Küchenanschlüsse im EG und im OG vorhanden

Bad EG mit Dusche und OG mit Dusche und Badewanne

EG und OG als separate Wohnungen nutzbar

Massive Ziegelbauweise

2 Wohnebenen (ca. 100 m² und 110 m²)

großzügiges Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial (ca. 100 m²)

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:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Angaben basieren auf den vorliegenden Unterlagen; Irrtum vorbehalten

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 sowie Flughafen Salzburg ca. 100 km erreichbar und sorgen 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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	289,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Garten vor dem Haus - Osten

Exposé - Galerie



Garten Westen - Abendsonne



Wohnhaus Süd-Ost

Exposé - Galerie



Wohnhaus Ostansicht



Weitblick (Osten)

Exposé - Galerie



Einfahrt, links Garage



Einfahrt, rechts Garage

Exposé - Galerie



Eingang Wohnung EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Holzofen EG



Blick ins Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer -> Küche EG



Duschbad EG

Exposé - Galerie



helles, großes Wohnzimmer EG



Sonnenaufgang beim Frühstück

Exposé - Galerie



Eingang Wohnung OG



Küche OG

Exposé - Galerie



helles, großes Wohnzimmer OG



Esszimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Wohnungseingang, HWS-Raum

Exposé - Anhänge

1. Exposé Wohnhaus



Willkommen in Ihrem neuen
Zuhause

Großzügiges Wohnhaus mit Garten und Ausbaureserve

EXPOSÉ

Zuhause mit Zukunft

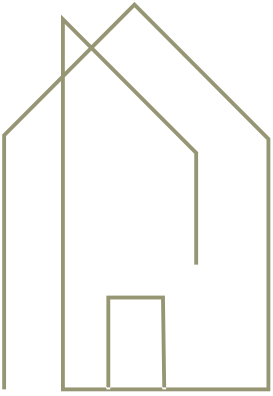
Bad Birnbach
210 m² Wohnfläche
906 m² Grundstück
2 Garagen
Dachausbau möglich



PRIVATVERKAUF

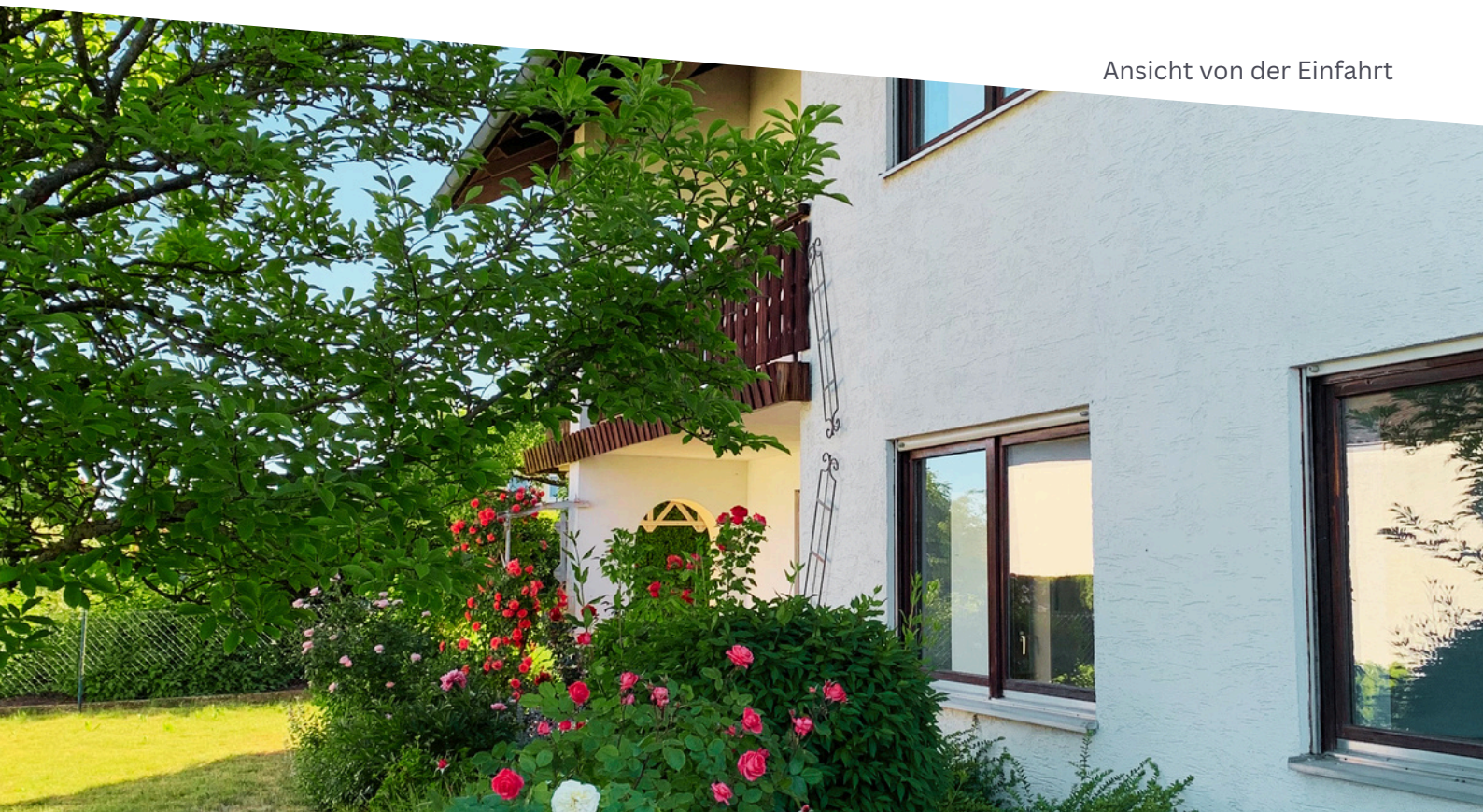


Das helle, großzügige Wohnhaus bietet Raum für Vielfalt.



- 2 WOHNEBENEN (CA. 100 & 110 M²)
- DACHBODEN MIT AUSBAUPOTENZIAL (CA. 100 M²)
- EG UND OG ALS SEPARATE WOHNUNGEN NUTZBAR
- SÜD-OST TERRASSE & BALKONE
- 906 QM GRUNDSTÜCK
- 210 QM WOHNFLÄCHE
- 2 SCHLAFZIMMER
- 2 BADEZIMMER
- 2 WOHNZIMMER
- 2 KÜCHEN
- 2 GARAGEN, 1 STELLPLATZ
- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- ZENTRALE ÖLHEIZUNG, ZUSÄTZL. HOLZOFEN IM EG & OG
- BAUJAHR 1979
- SOFORT VERFÜGBAR

Ansicht von der Einfahrt



Raum für Familie. Raum für Ideen. Raum für Zukunft.



Herzlich willkommen

Ob Familienleben, Gemüsegarten,
Spielbereich oder entspannte
Sommerabende – hier findet jeder
seinen Lieblingsplatz.



Dieses großzügige Wohnhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Bad Birnbach und bietet außergewöhnlich viel Raum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte.

Auf rund 210 m² Wohnfläche verteilen sich zwei vollwertige Wohnebenen mit separaten Küchen und Bädern. Das ca. 906 m² große Grundstück mit gewachsenem Garten schafft ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Dachgeschoss mit herrlichem Ausblick, das zusätzliches Ausbaupotenzial für individuelle Wohnideen, z. B. als Loft, weitere Wohnung oder als Atelier, bietet.

Das Haus steht vollständig leer und kann kurzfristig übernommen werden.

Das Gebäude ist Baujahr 1979 mit einigen Neuerungen. Insgesamt übermittelt es einen hellen, großzügigen und freundlichen Eindruck. Zudem bietet es das Potenzial, nach eigenen Wünschen, persönlichem Stil und modernen Wohnansprüchen gestaltet und so nachhaltig aufgewertet und erweitert zu werden.

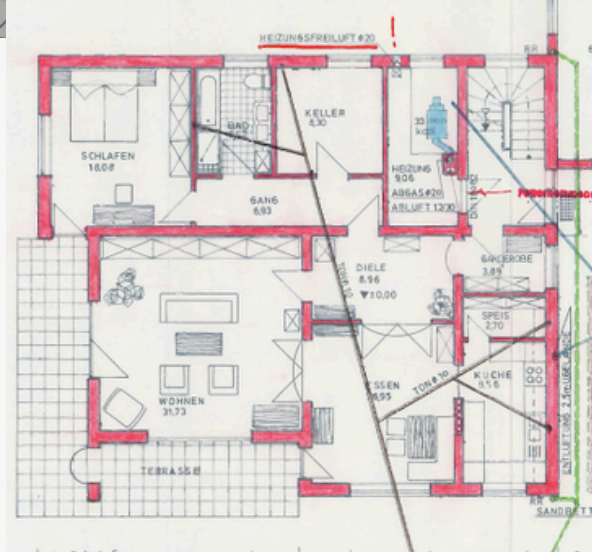
Garten hinter dem Haus mit Obstbäumen - viel Platz zum Genießen, Feiern oder Spielen





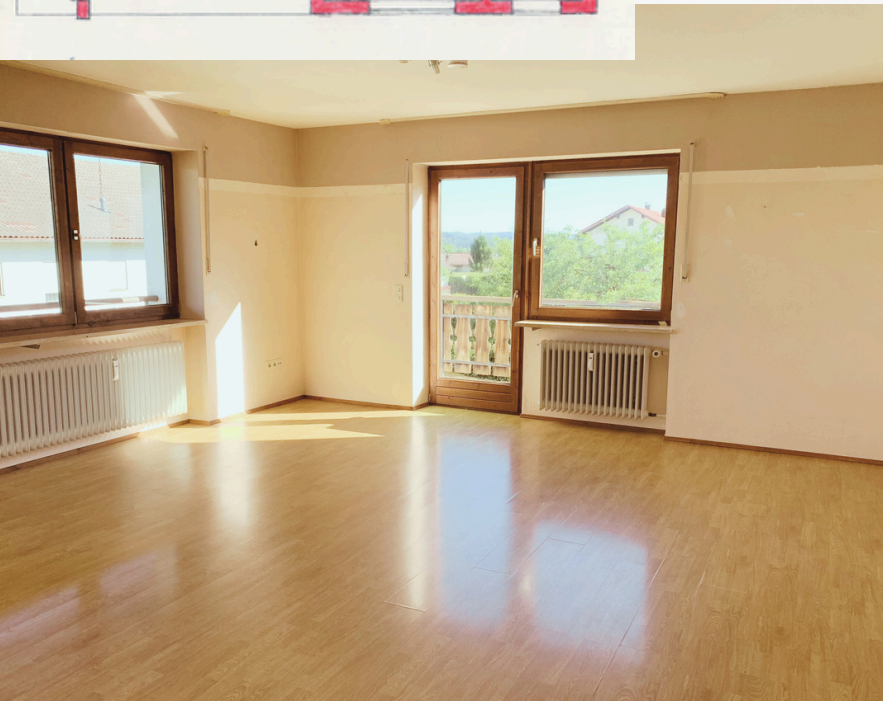
Wohnen mit Charakter

Besonders die großzügigen Raumverbindungen verleihen dem Haus eine offene und freundliche Atmosphäre.



Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und angenehme Lichtverhältnisse. Der Holzofen schafft eine behagliche Atmosphäre und wird insbesondere in den Wintermonaten zum Mittelpunkt des Wohnbereichs.

Die Kombination aus großzügigen Räumen, solider Bausubstanz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet eine ideale Grundlage für modernes Wohnen.



ERDGESCHOSS

Wohnung mit Süd-Ost-Terrasse | Zugang zum Garten
ca. 100 m² Wohnfläche | große Räume

Raum für Ideen



OBJEKTBESCHREIBUNG:

Ess-, Wohn-, & Schlafzimmer mit
Zugang zum Garten, Küche,
Eingangsbereich mit Holzofen
Bad mit Dusche



OBERGECHOSS

Wohnung mit Süd-Ost-Balkone | separater Zugang zum westlichen Garten möglich
ca. 100 m² Wohnfläche | große Räume | mit herrlichem Ausblick

Raum für Familie



OBJEKTBSCHREIBUNG:

Ess-, Wohn-, & Schlafzimmer mit
Zugang zum Balkon, Küche,
Eingangsbereich, Nebenzimmer
Kinderzimmer
Bad mit Dusche & Badewanne



DACHGESCHOSS

mit Ausbaupotenzial z. B. als Atelier | Loft | Hobbybereich
oder mit Wendeltreppe als Wohnraumerweiterung zum OG

Raum für Zukunft



OBJEKTBE SCHREIBUNG:

Firsthöhe ca. 3,60 m
links und rechts bietet sich Stauraum
optional den Raum in Wohnbereich
und Kellerersatzraum aufteilen



Eingebettet im Rottal zwischen Thermen, Natur & Erholung



Bad Birnbach liegt eingebettet in die sanft hügelige Landschaft des niederbayerischen Rottals und ist Teil des bekannten 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.



Großzügiges und helles Wohnhaus in Bad Birnbach



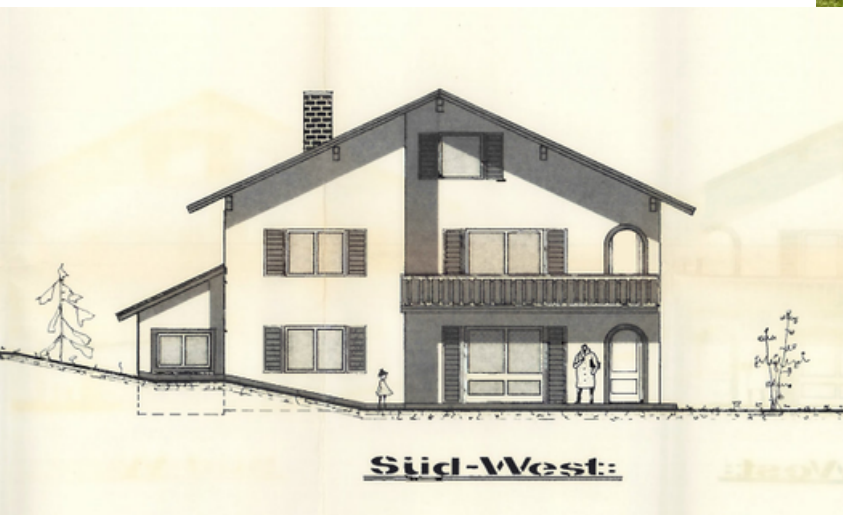
Garten vor dem Haus

Kaufpreis

390.000 €



Obstgarten - Spielplatz -
entspannte Sommerabende



Konnten wir Ihr
Interesse wecken?

Kontakt

Besichtigung nach Terminvereinbarung