



Willkommen in Ihrem neuen
Zuhause

Großes Wohnhaus Bad Birnbach mit großzügigem Garten

EXPOSÉ

Wohnhaus im Bäder- Dreieck

Zweifamilienwohnhaus
in ruhiger Lage mit
großzügigem Garten



PRIVATVERKAUF



Das helle, großzügige Wohnhaus bietet Raum für Vielfalt.

Als Erholungsdomizil für 1 oder 2 Familien mit Anbindung ans Bäder-Dreieck, als Ver-Mietobjekt, zur familiären Grundsteinlegung und Erweiterung 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
- ca. 100 und 110 m²
- Dachboden ca. 100 m² ausbaubar



Gestaltungsmöglichkeit der 1. Etage



Dachgeschoss: Gestaltungs-Idee als Loft mit herrlichem Ausblick



Ansicht von der Einfahrt



IMPRESSIONEN IM UND UMS HAUS!

IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Dieses helle Wohnhaus befindet sich 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 großflächig und derzeit nicht ausgebaut. Es bietet einen herrlichen Ausblick und zusätzliches Potenzial für individuelle Ausbau- und Nutzungskonzepte nach eigenen Vorstellungen, z. B. als Loft, weitere Wohnung oder als Atelier.

Das Erdgeschoss steht derzeit leer und kann sofort renoviert und bezogen werden. Das Obergeschoss steht ab 1. Mai für gestalterische Veränderungen oder Umbau zur Verfügung.

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

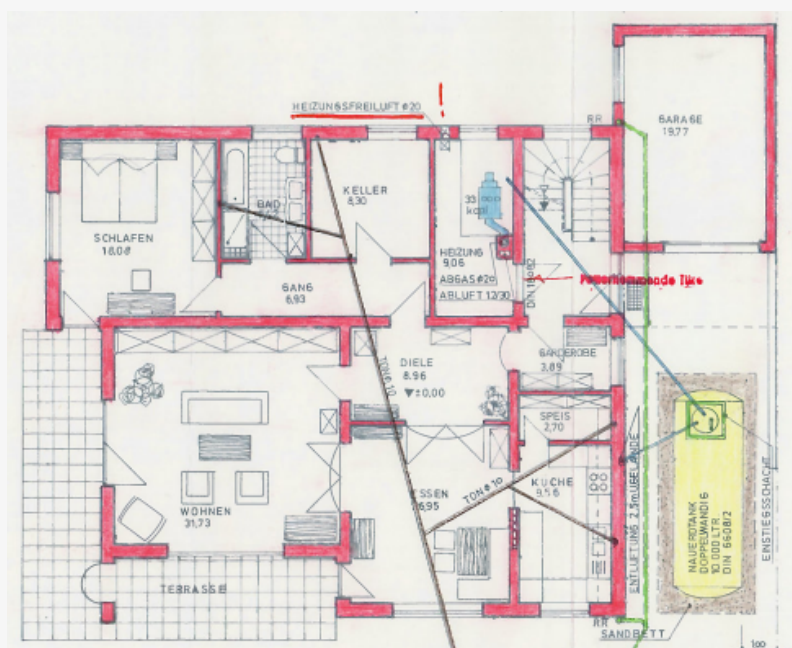




Ansicht Straßenseite - rechts Garagenanbau und Stellplatz, links 2. Garage

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



EG - Blick ins helle, freundliche und geräumige Wohnzimmer



Holzofen für gemütliche kalte Tage



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



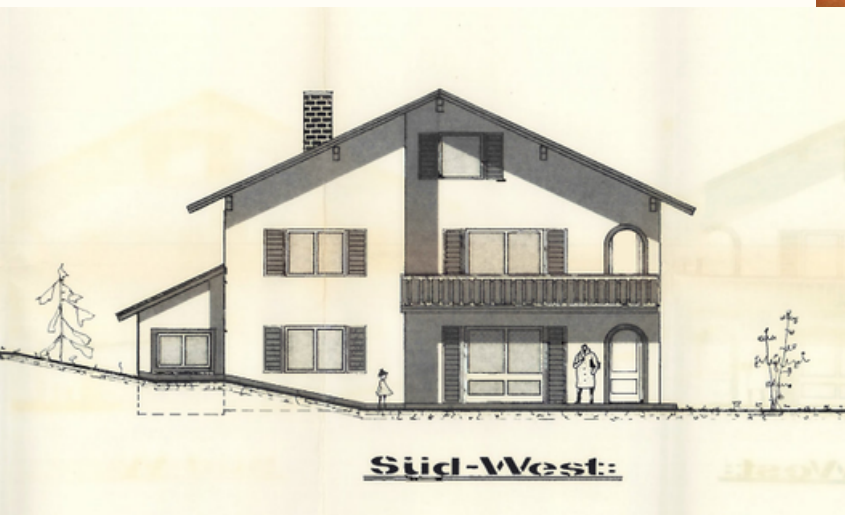
Garten vor dem Haus

Kaufpreis

390.000 €



Blick von der Terrasse zur Einfahrt



Konnten wir Ihr
Interesse wecken?

Kontakt

Besichtigung nach Terminvereinbarung