



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

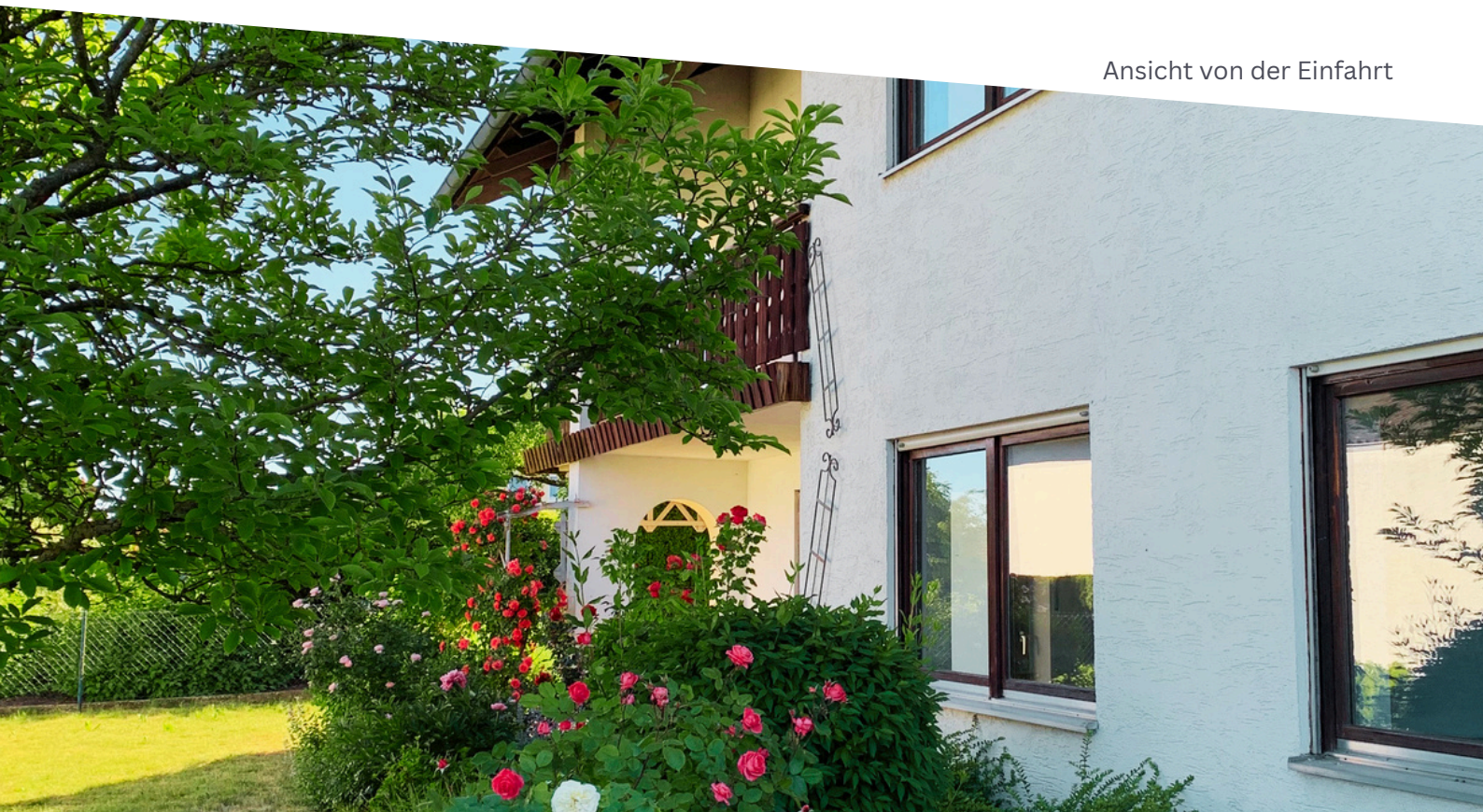


Das helle, großzügige Wohnhaus bietet Raum für Vielfalt.



- 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.

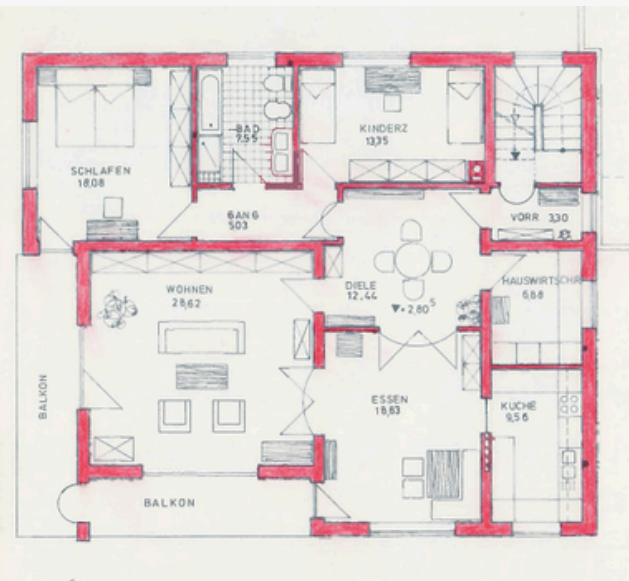
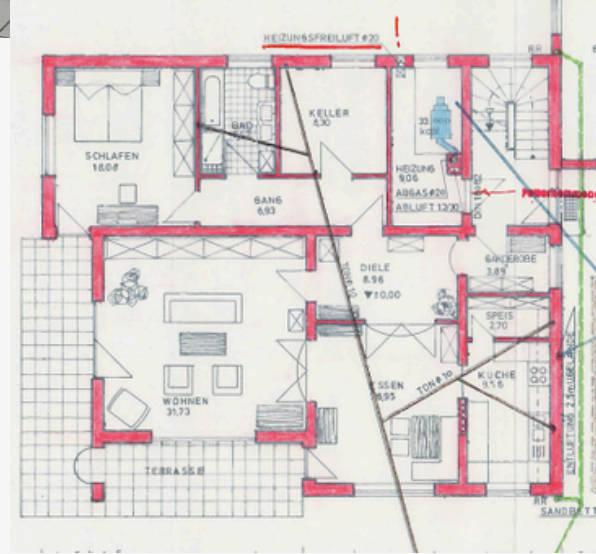
Garten hinter dem Haus mit Obstbäumen - viel Platz zum Genießen, Feiern oder Spielen





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



OBERGESSHOSS

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



OBJEKTBSCHREIBUNG:

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



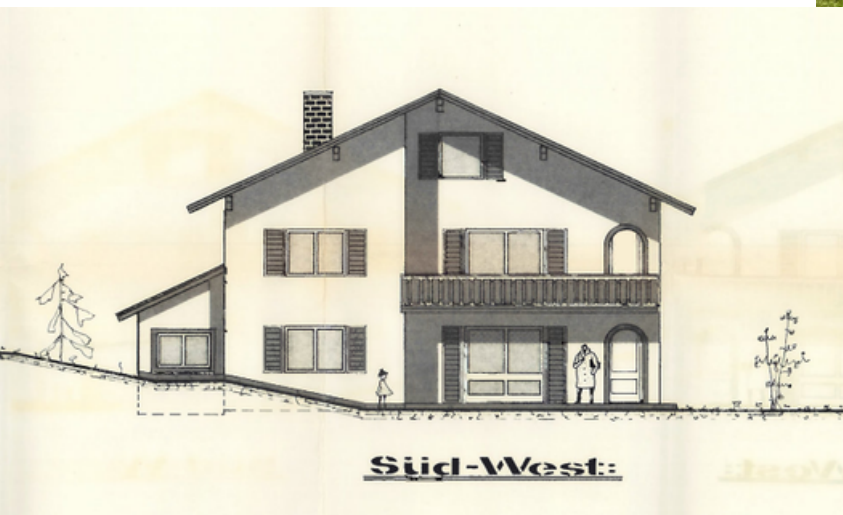
Garten vor dem Haus

Kaufpreis

390.000 €



Obstgarten - Spielplatz -
entspannte Sommerabende



Konnten wir Ihr
Interesse wecken?

Kontakt

Besichtigung nach Terminvereinbarung