

Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

# Denkmalgeschütztes, uriges Rottaler-Bauernhaus aus dem 19. Jahrhundert

Objektnummer: 25345022



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 524 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25345022                 |
| Wohnfläche   | ca. 79,25 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 4                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1865                     |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 199.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Bauernhaus                                                                |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 204 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung           | Garten/-mitbenutzung                                                      |

Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |                                |
|-------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befeuerung  | Gas            |                |                                |



Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie



**Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smaller smartphone show the company's website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and text.

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn**

## Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Bauernhaus aus dem Jahr 1865 bietet eine einmalige Gelegenheit, sich in ländlicher Umgebung niederzulassen. Mit einer Wohnfläche von ca. 79,25 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 524 m<sup>2</sup> vereint diese Immobilie historischen Charme mit großem Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer, und bietet damit ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien.

Obwohl die Immobilie renovierungsbedürftig ist, wurden im Laufe der Jahre einige Modernisierungen vorgenommen: 1991 wurde das Dach neu eingedeckt, 1998 eine neue Treppe und Innentüren eingebaut. Im Jahr 2004 erhielt die Küche eine neue Küchenzeile, und 2005 folgte der Einbau einer Satellitenanlage. Eine Gasheizung wurde 2009 eingebaut, um den wachsenden Anforderungen an Energieeffizienz gerecht zu werden. Weitere Modernisierungen fanden 2012 statt, als die Holzschindelwände und Außentüren erneuert wurden. Außerdem wurden Fenster und Rollläden teilweise modernisiert, um die Energieeffizienz zu verbessern.

Die Heizungsart ist eine zuverlässige Zentralheizung, die auch in kälteren Monaten für einen angenehmen Wohnkomfort sorgt. Die Ausstattung der Immobilie ist einfach gehalten, was Raum für individuelle Anpassungen bietet. Die niedrige Raumhöhe verleiht dem Haus einen typischen Charakter von historischen Bauernhäusern, der von Liebhabern solcher Architektur geschätzt wird. Ein besonderes Merkmal dieses Anwesens sind die vorhandenen Nebengebäude, die weitere Ausbaupotenziale bieten und zusätzlichen Raum für kreative Ideen lassen.

Derzeit ist DSL mit einer Geschwindigkeit von 250.000 verfügbar, doch ab 2025 wird ein Glasfaseranschluss bereitgestellt, der die Internetgeschwindigkeit und -stabilität erheblich verbessern wird. Dies bietet neuen Eigentümern die Möglichkeit, von einer modernen digitalen Infrastruktur zu profitieren.

Die ruhige Lage und die große Grundstücksfläche bieten viel Platz für Freizeitgestaltungen und Gartenprojekte. Das Haus stellt eine hervorragende Grundlage dar, um mit etwas handwerklichem Geschick und einer persönlichen Note ein Heim mit individuellem Charakter zu schaffen. Der großzügige Garten kann in eine grüne Oase verwandelt werden, die genügend Raum für Erholung und Entspannung bietet.

Insgesamt stellt dieses Bauernhaus eine interessante Option für diejenigen dar, die sich



den Traum vom Eigenheim verwirklichen möchten, verbunden mit dem Reiz der Altbausanierung. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von den Möglichkeiten überzeugen, die dieses historische Anwesen bietet.

Besonderheiten Wohnfläche - Nutzfläche - Ausbaupotenzial:

Die Din-Wohnfläche beträgt nur 79,25 m<sup>2</sup>, dies liegt daran, dass die Räume im OG mit einer Höhe von nur 1,97 um 0,03 m<sup>2</sup> unter der 2 m Linie liegen und daher nur zur Hälfte gerechnet werden. Heißt im OG gibt es nur eine DIN Wohnfläche von 17,38 m<sup>2</sup>, obwohl die Grundfläche bei 34,76 m<sup>2</sup> liegt.

Im Gebäude gibt es noch im 1. OG einen Dachboden und direkt mit dem Gebäude verbunden ist noch der ehemalige Stall, ebenfalls zweistöckig. Diese gesamte Fläche die sich auch zum weiteren Ausbau eignet beträgt 181,17 m<sup>2</sup>.

Ein weiteres Nebengebäude befindet sich auf dem Grundstück mit 23,21 m<sup>2</sup> so dass die Nutzfläche gesamt bei 204,38 m<sup>2</sup> liegt.

Einfach ein Haus mit großem Potenzial.

Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Ausstattung und Details

- Denkmalgeschütztes Bauernhaus
- aus dem 19. Jahrhundert
- Erweiterungspotenzial
- Großer Garten



Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Alles zum Standort

Der charmante Ortsteil Aigen gehört zur beliebten Kur- und Thermengemeinde Bad Füssing im Landkreis Passau, eingebettet in die malerische Landschaft des niederbayerischen Bäderdreiecks. Aigen bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit hoher Lebensqualität – ideal für alle, die Erholung, Natur und ländliche Atmosphäre schätzen.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zum Zentrum von Bad Füssing mit seinen weltbekannten Thermen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten – alles bequem in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Aigen ist besonders attraktiv für Menschen, die einen Zweitwohnsitz oder Altersruhesitz in ruhiger Lage suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Infrastruktur einer Kurstadt verzichten zu müssen. Auch Kapitalanleger profitieren von der hohen Nachfrage nach Immobilien in der Region – nicht zuletzt aufgrund des stetigen Zustroms von Kurgästen und Gesundheitsurlaubern.

Die Region bietet zudem eine gute Verkehrsanbindung – die Autobahn A3 (Passau – Regensburg) ist schnell erreichbar, ebenso wie das nahe Österreich (Schärding, Obernberg) und das Inntal.

Kindergarten und Grundschule sind in Aigen vorhanden.

Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Sonstige Angaben

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### 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.

Objektnummer: 25345022 - 94072 Bad Füssing / Aigen am Inn – Aigen am Inn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)