

**Ihre kompetenten Immobilienpartner**  
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY  
Immobilienservice

Kooperationspartner der  
**VR-Bank Ostbayern-Mitte eG**

[www.vr-obm.de](http://www.vr-obm.de)

# Saniertes Sacherl mit großem Garten - zur Kapitalanlage



SiWiSe20220615

94372 Rattiszell / Haunkenzell  
Deutschland



## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objektyp</b>	Bauernhaus
<b>PLZ</b>	94372
<b>Ort</b>	Rattiszell / Haunkenzell
<b>Wohnfläche</b>	ca. 180 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 1.623 m <sup>2</sup>
<b>Freitext Preis</b>	Preis auf Anfrage
<b>Provision</b>	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
<b>Baujahr</b>	2013
<b>Zustand</b>	modernisiert
<b>Befeuerung</b>	Pellet
<b>Heizungsart</b>	Ofenheizung, offener Kamin
<b>Stellplatzart</b>	Garage, Stellplatz im Freien
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Nein
<b>Kamin</b>	Ja
<b>Ansprechpartner</b>	Herr Simon Wiesmüller  Selbständiger Makler Schulstraße 16 94354 Haselbach Mobil: 0151 29 150 400 E-Mail: <a href="mailto:s.wiesmueller@immobilien-straubing.de">s.wiesmueller@immobilien-straubing.de</a> Homepage: <a href="http://www.bavarian-property.de">www.bavarian-property.de</a>

## Beschreibung

Bei diesem Objekt wird vor dem Verkauf ein Wohnrecht für den aktuellen Eigentümer eingetragen.

Deshalb ist diese Immobilie derzeit als reine Kapitalanlage zu sehen. Eine Eigennutzung ist in den nächsten Jahren nicht möglich.

Alle weiteren Infos hierzu erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Das genaue, ursprüngliche Baujahr ist dem Eigentümer nicht bekannt, am Objekt wurden immer wieder Anbauten und Veränderungen durchgeführt. Der älteste Bereich des Objekts ist mit Bruchsteinen gemauert.

Ab dem Jahr 2013 wurde das Objekt grundlegend saniert.

Die Bodenbeläge inkl. neuem Aufbau, die gesamte Elektronik, die Zimmerdecken und alle Wasserleitungen wurden erneuert.

Später wurde dann das Bad und das Dach erneuert. Auch ein Pelletofen, über den das Objekt hauptsächlich beheizt wird, wurde 2022 neu eingebaut.

Das Erdgeschoss teilt sich auf in den Eingangsbereich/Flur, das große Wohn- und Esszimmer, die Küche, das Kaminzimmer und das Bad.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer und eine zusätzliche Toilette.

Zum Haus gehört eine große Garage mit Werkstatt und Lagerraum (ehem. Stadl). Das große Grundstück bietet diverse Nutzungsmöglichkeiten. Hier ist es keine Seltenheit, dass früh morgens mehrere Rehe im Garten stehen.

Das Objekt ist an die öffentliche Wasser- und Kanalversorgung angeschlossen.

## Lage

Das Objekt liegt in einem kleinen Ortsteil von Rattiszell.

Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in Rattiszell, Stallwang und Ascha.

Schulen/Kindergarten befinden sich ebenfalls in der Gemeinde, weiterführende Schulen in Bogen oder Straubing.

Durch die Nähe zur B20 ist Straubing und Cham jeweils in gut 20min zu erreichen.

**Ihre kompetenten Immobilienpartner**  
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY  
Immobilienservice

Kooperationspartner der  
**VR-Bank Ostbayern-Mitte eG**

[www.vr-obm.de](http://www.vr-obm.de)

## Objekttitel

Saniertes Sacherl mit großem Garten - zur Kapitalanlage

## Dreizeiler

Bitte senden Sie Ihre Anfrage ausschließlich über das Kontaktformular dieses Portals, damit Ihre Nachricht direkt beim zuständigen Ansprechpartner ankommt.  
Vielen Dank!

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Simon Wiesmüller

Selbständiger Makler

Schulstraße 16

94354 Haselbach

Mobil: 0151 29 150 400

Homepage: [www.bavarian-property.de](http://www.bavarian-property.de)

E-Mail: [s.wiesmueller@immobilien-straubing.de](mailto:s.wiesmueller@immobilien-straubing.de)

Alle Angaben vom Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Der Makler weist darauf hin, dass er auch für den Verkäufer / Vermieter provisiionspflichtig tätig ist.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Jeder selbständige Bavarian Property Makler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

„Informationen zur Online-Streitbeilegung:

Die Europäische Kommission wird ab dem ersten Quartal 2016 eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform“) bereitstellen. Diese finden Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Unsere E-Mail Adresse lautet: [info@bavarian-property.de](mailto:info@bavarian-property.de)