

Erleben Sie **Sicherheit**

Seltenes Refugium

Hof mit Reithalle samt 42 ha Grund arrondiert

Bad Birnbach (LK Rottal-Inn)





Eckdaten im Überblick:

Ort:	Bad Birnbach	Zimmer:	10
Objektart:	Reiterhof	Stellplätze:	reichlich vorhanden
Wohn-/Nutzfläche:	440 m ²	Kaufpreis:	3.500.000 €
Grundstück:	ca. 417.474 m ²	Käuferprovision:	zzgl. 3,57 % (inkl. MwSt.)

Seltenes Refugium - Hof mit Reithalle samt 42 ha Grund arrondiert - 300 kWh PV - Bad Birnbach.

- **ERLEBEN SIE SICHERHEIT - inkl. kompletter Planung eines Platzes in dem man sich geborgen und geschützt fühlt.**
- ca. 417.474 m² landw. Flächen und dies arrondiert - aufgeteilt in Pferdekoppeln, Wiesen, Äcker und Wald
- perfektes WOHNEN auf ca. 440m² Wohn-/Nutzfläche verteilt
- das Haus (Bj. 91) bietet auf zwei Ebenen alles was das Herz begehrt
- im EG befinden sich ein Büro, auch perfekt nutzbar als Praxis
- helle, hohe lichtdurchflutete Wohnräume
- die großen Terrassen laden zum Verweilen ein
- offenes, großzügiges Wohnen stehen hier im Vordergrund
- der helle Wintergarten (Bj. 99) samt Galerie und Küche wäre auch hervorragend für Gäste oder als Gewerbebereich nutzbar
- Saunabereich mit Dusche
- des Weiteren verfügt das Haus über ein Ferienappartement oder aber auch Platz für weitere Generationen
- Platz für Autos in den angrenzenden Garagen-Hallen-Carport
- Das Haus wird über eine effektive Hackschnitzel-Heizung beheizt, diese wurde 2007 installiert. Die Hackschnitzel zum Befeuern dazu, entnehmen Sie aus dem eigenen Wald
- an die Reithalle grenzt direkt ein STALLTRAKT (ca. 40 x 4 m) an, dieser verfügt über 12 Boxen sowie einer Sattelkammer, hier frostsichere Wasserversorgung
- Geräte-HALLE mit ca. 22,50 x 10 m
- Maschinen-HALLE (Bj. 1991) samt Silolager ca. 30 x 13,50 m
- OFFENSTALL samt Hallenbereich ca. 16,5 x 14,5 m
- kleinere Geräte-HALLE im Hof mit ca. 11,50 x 8 m
- HAUPTSTALL mit 16 Boxen ca. 34 x 13,50 m
- Hackschnitzel-HALLE mit Technik ca. 18 x 4,20 m
- Bauwagen bei der REITHALLE dieser dient als Stüberl für die Reiter
- insgesamt also 29 Boxenplätze und ein kompletter Offenstall

Aufteilung der Boden-Flächen:

- Acker: ca. 6,8 ha
- Wald: ca. 16 ha, bester dichter Bestand, größtenteils 70-100 jährige Bäume
- Wiesen: ca. 16 ha
- Hof- u. Wegefläche sowie ein kleines Biotop machen ca. 2,7 ha aus

Ausstattung:

- REITHALLE mit ca. 40 x 20m
- PV-Anlage mit ca. 300 kWh
- angrenzende Überdachung zur Lagerung von Stroh/Heu usw. mit ca. 40 x 4,50 m
- ROUNDPEN (musste repariert werden)



Energieausweis	
Baujahr (gemäß EA)	1991
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Alternativ
Ausweistyp	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf	244,3 kWh/(m ² *a)
EEK	G

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Siehe unsere AGB's.

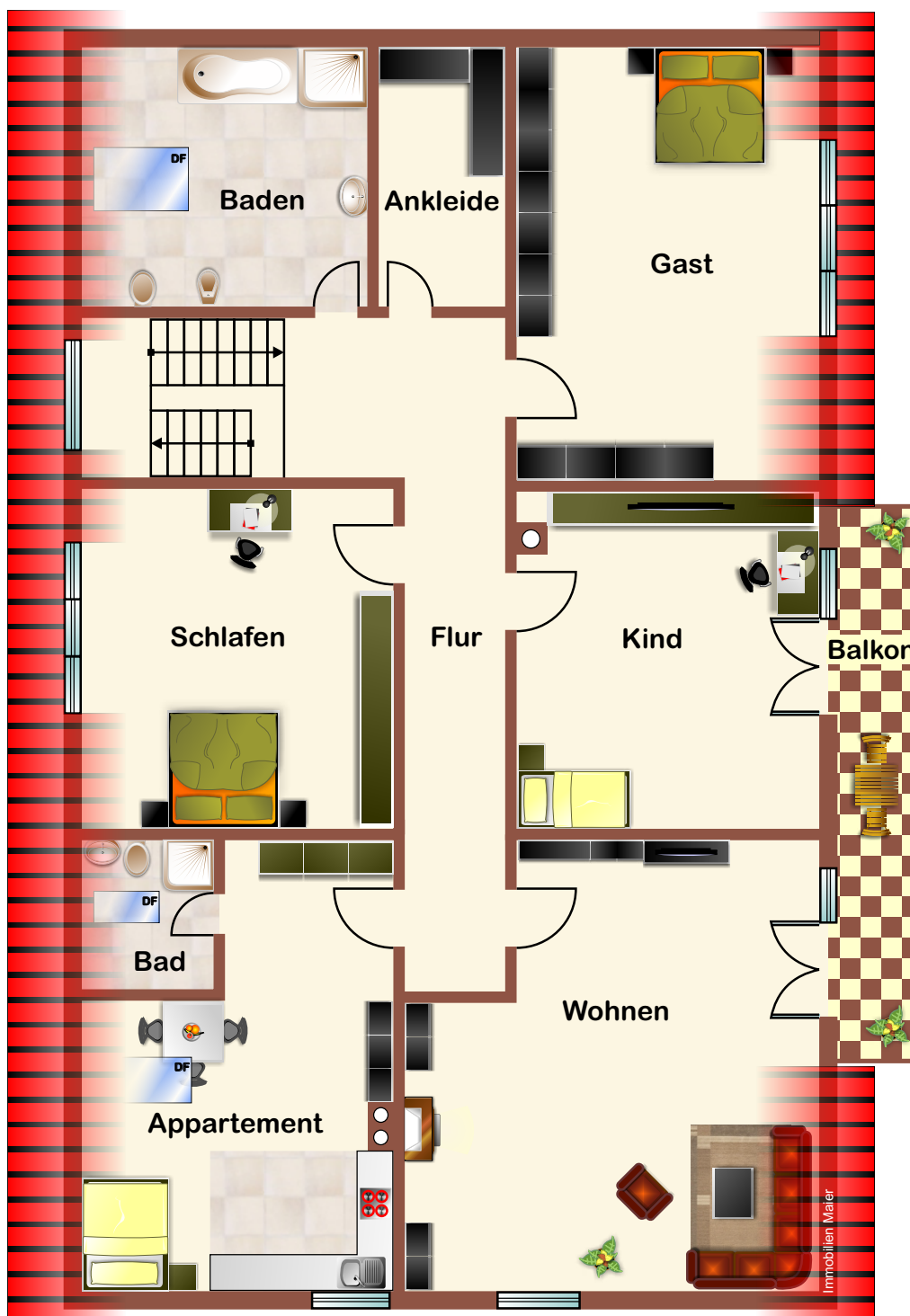
Grundriss (Bestand)

Erdgeschoss



Grundriss (Bestand)

Dachgeschoss



Bildergalerie



Bildergalerie



Bildergalerie





Besuchen Sie uns in unserem
Büro im Kurort Bad Birnbach.



Sie erreichen uns:

Montag – Freitag | 08.30 – 12.00 Uhr

ODER nach vorheriger telefonischer Absprache.



Vertrauen | Sicherheit | Zuverlässigkeit



Wohneigentum macht unabhängig –
in allen Lebenslagen!

Legen Sie großen Wert auf Persönlichkeit?

Während des gesamten Verkaufsprozess steht Ihnen ein fester Ansprechpartner zur Seite – und zwar der Chef! Sie können auf Ihren persönlichen Makler des Vertrauens und die Kompetenz von Immobilien Maier zählen.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Gerhard Maier



Beratung und Verkauf:

Herr Gerhard Maier
Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Pfarrkirchner Straße 17
84364 Bad Birnbach

Tel. +49 (0) 85 63 - 97 88 43

www.immobilienprofi-maier.de



Europas größtes Immobilienmagazin „**BELLEVUE**“ listet in seinem Jahrbuch **die 444 besten Makler und Bauträger weltweit** und Immobilien Maier wurde zum wiederholten Male in Folge ausgezeichnet.

Eine Aufnahme in diesen Kreis gilt in Branchenkreisen als Auszeichnung **für Professionalität, Marktkenntnis, Erfahrung, Seriosität, Angebotsvielfalt und vor allem den besten Service.**



Ein Kauf oder Verkauf einer Immobilie muss gut vorbereitet sein. Mit unserem „Know-How“ ist Ihr Immobiliengeschäft in den besten Händen. Wir kümmern uns um einen reibungslosen Ablauf von der ersten Besichtigung bis zum Notartermin. Dafür wurden wir als „**BEST PROPERTY AGENTS**“ ausgezeichnet. Die Verleihung dieses Awards, ist für uns ein Ansporn, diese Position in den kommenden Jahren zu halten und auszubauen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Der Autor behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Wird nicht innerhalb von 5 Tagen unter Angabe der Informationsquelle schriftlich widersprochen, gilt das Objekt als dem Empfänger bisher unbekannt und von uns nachgewiesen.

Sie haben eine **Immobilie** zu verkaufen?

Ich bin Ihr **unabhängiger** und **freier Fachmann** vor Ort!

Nutzen Sie den **aktuellen Immobilienboom**
und machen Sie **das Beste aus Ihrem Eigentum!**

- ||| Mit einem **Profi**, der sich **vor Ort** auskennt.
- ||| Der **zahlreiche Interessenten** vorgemerkt hat und die **Seriosität** der Anfragen beurteilen kann.
- ||| Der Ihr Objekt nicht nur so einschätzt, wie es jetzt ist, sondern auch weiß, wie es werden könnte.
- ||| Der den **marktgerechten Preis** aufgrund von Lage, Objektart, Ausstattung und weiteren Merkmalen individuell und nicht automatisiert ermittelt.
- ||| Der Ihre Unterlagen so aufbereitet, dass sie echtes Interesse erzeugen und zu **konkreten Abschlüssen** führen.
- ||| Der Ihre **Immobilie inseriert** und die **Kosten** dafür **übernimmt**.
- ||| Der **alle Termine**, von den Besichtigungen bis zum Notar, für Sie **organisiert**.
- ||| Der für Sie mit Geld, Zeit und Energie in Vorleistung geht und **nur im Erfolgsfall honoriert** wird.
- ||| Der Ihnen **Diskretion** garantiert.

Lehnen Sie sich zurück,
wir machen das für Sie!

Beratung und Verkauf:

Herr Gerhard Maier
Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Pfarrkirchner Straße 17
84364 Bad Birnbach

Tel. +49 (0) 85 63 - 97 88 43

www.immobilienprofi-maier.de

Informieren Sie sich jetzt kostenfrei und unverbindlich!



Europas größtes Immobilienmagazin

BELLEVUE

listet in seinem Jahrbuch die
444 besten Makler und Bauträger weltweit!



Wenn Sie auch sonst **zu einem Facharzt gehen**,
warum dann nicht auch gleich zu einem perfekt ausgebildeten Immobilien-Experten?

IVD-Mitglied – Kompetenz und Professionalität

Als Mitglied im IVD habe ich **Qualifikation und Wissen auf allen Gebieten** die zum Leistungsumfang gehören nachgewiesen.



Studium zum Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Der Diplom-Immobilienwirt (DIA) genießt
in der internationalen Immobilienwirtschaft
höchste Anerkennung und Akzeptanz.



Zertifizierte Qualitätsstandards

Garantierte und geprüfte Qualität. Einer der
bundesweit ersten zertifizierten Makler nach der
Europannorm DIN EN 15733.



„Wer aufhört, besser zu werden,
hat aufgehört, gut zu sein.“

Richard Schmitz



Niederbayern



Verbraucherwiderrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen – Informationspflicht nach § 312d Abs. 1 BGB i. V. m. Art. 246a § 2 Abs. 2 S. 2 EGBGB

Auftragnehmer (Makler)*
Informiert

Auftraggeber (Kunde)

zum Maklerauftrag vom (Datum) **zum Objekt/Objektnummer/Suchauftrag**

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.
Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Immobilien Maier, Dipl.-Immobilienwirt (DIA) Gerhard Maier, Pfarrkirchner Str. 17, D-84364 Bad Birnbach, Tel. 0 85 63 - 97 88 43, Fax. 0 85 63 - 97 88 46, info@immobilienprofi-maier.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigegefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

– **An Immobilien Maier, Dipl.-Immobilienwirt (DIA) Gerhard Maier, Pfarrkirchner Str. 17, D-84364 Bad Birnbach, Tel. 0 85 63 - 97 88 43, Fax. 0 85 63 - 97 88 46, info@immobilienprofi-maier.de:**

– Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

– Bestellt am (*)/erhalten am (*)

– Name des/der Verbraucher(s)

– Anschrift des/der Verbraucher(s)

– Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

– Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

☐ ja ☐ nein

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB).

☐ ja ☐ nein

Ort, Datum und Unterschrift Auftraggeber

Seite 2/2

Erläuterungen:

Der Maklervertrag im Fernabsatz

Fernabsatzverträge sind nach § 312c BGB Verträge, bei denen der Unternehmer oder eine in seinem Namen oder Auftrag handelnde Person und der Verbraucher für die Vertragsverhandlungen und einen Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwenden, es sei denn, dass der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt.

Fernkommunikationsmittel im Sinne dieses Gesetzes sind alle Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrags eingesetzt werden können, ohne dass die Vertragsparteien gleichzeitig körperlich anwesend sind, wie Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails, über den Mobilfunkdienst versendete Nachrichten (SMS) sowie Rundfunk und Telemedien.

Der Maklervertrag außerhalb von Geschäftsräumen

Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge sind nach § 312b BGB insbesondere Verträge, die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist. Zudem gibt es nach dem Gesetz noch weitere Konstellationen, in denen ein Vertrag außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden können, etwa auf einem Ausflug. Diese Konstellationen sind bei einem Maklervertrag grundsätzlich nicht denkbar.

Erklärungen des Verbrauchers:

Die Mustererklärungen des Verbrauchers (§§ 356 Abs. 4, 357 Abs. 8 BGB) sind nach dem Wortlaut sehr ähnlich, sie regeln jedoch zwei unterschiedliche Fälle. Die Erklärung nach § 357 Abs. 8 BGB regelt den Wertersatz, der für Leistungen des Maklers geschuldet werden könnte, die vor vollständiger Leistungserbringung (Nachweis und/oder Vermittlung) erbracht wurden. In der Widerrufsbelehrung wird über die Einzelheiten zum Wertersatz belehrt („*Haben Sie verlangt...*“). Die Erklärung nach § 356 Abs. 4 BGB regelt den Fall, dass der Makler seine Leistung innerhalb der Widerrufsfrist seine Leistung bereits vollständig erbracht hat.

Weitere Informationspflichten

Nach Art. 246 a EGBGB sind weitere Informationspflichten zu erfüllen, damit die Widerrufsfrist beginnen kann (§ 312d Abs. 1 BGB). Hierzu zählen neben der Information über das Widerrufsrecht (diese muss nicht in Textform erfolgen) sowie den Angaben zur Identität des Unternehmers und ggfls. des Unternehmen, in dessen Auftrag der Unternehmer handelt, auch Angaben zum Gesamtpreis der Leistung einschließlich der Umsatzsteuer. Preisangaben im Exposé genügen grundsätzlich. Angaben zu akzeptierten Zahlungsmitteln sind nur erforderlich, wenn der Geschäftsverkehr auf der Website des Unternehmers erfolgt.

* Der Auftragnehmer sollte so genau wie möglich erkennbar sein. Nach Art. 246a § 1 Abs. 1 EGBGB sollen *Name, Anschrift und, soweit verfügbar, Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail-Adresse eingefügt werden (ggfls. Unternehmen, in dessen Auftrag gehandelt wird)*. Zudem empfehlen sich ggfls. weitere Angaben gemäß § 5 Telemediengesetz (TMG) zur Verfügung zu stellen. Diese weiteren Angaben können beispielsweise in der Fußzeile des Dokuments enthalten sein.