Büchlberg / Saderreut

Hochwertig sanierte Wohnung mit moderner EBK, Süd-Terrasse und kleinem Garten

VP azonosító: 25166019UG

VÉTELÁR: 349.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 114,64 m^2 • **SZOBÁK:** 3

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Áttekintés

VP azonosító	25166019UG
Hasznos lakótér	ca. 114,64 m²
Szobák	3
Hálószobák	1
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1998
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	349.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	H?szivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.10.2033

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	21.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

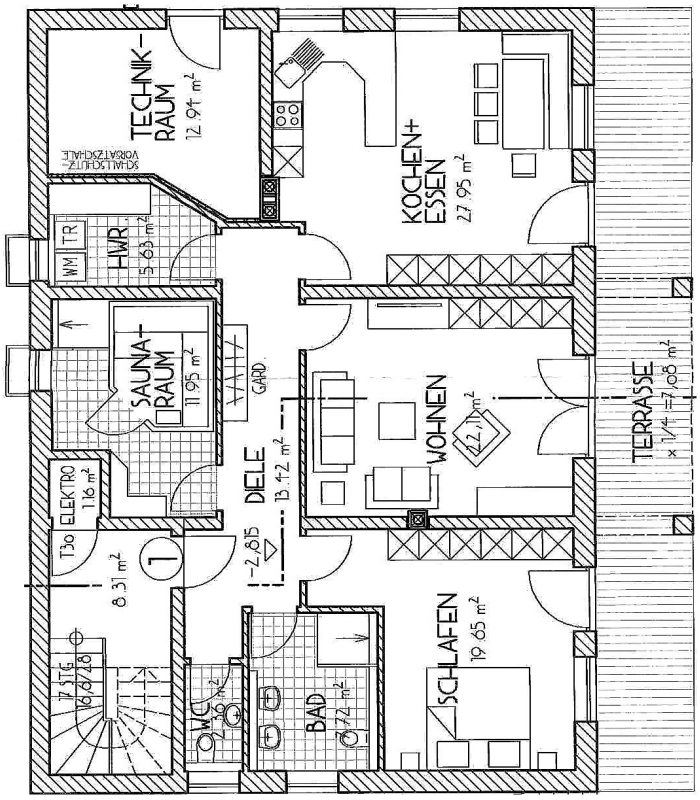
Az ingatlan

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az elso benyomás

Energieeffizienz trifft Wohnkomfort: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer stilvollen, rund 114m² großen Eigentumswohnung inkl. Saunaraum und Terrasse in einem gepflegten 3-Parteien-Haus in Büchlberg/Saderreut, welches 2021/22 komplett saniert wurde. Nur etwa 15 Autominuten von der Passauer Innenstadt entfernt, erwartet Sie hier ein echtes Wohnjuwel im absolut neuwertigen Zustand, das durch seine Energieeffizienz, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Das Wichtigste zuerst: Nachhaltigkeit & niedrige Nebenkosten: In Zeiten steigender Energiepreise ist diese Wohnung ein echter Glücksgriff: Zwei moderne Luftwärmepumpen sorgen für eine ausgezeichnete Energieeffizienzklasse A – das bedeutet für Sie: wohlige Wärme bei dauerhaft niedrigen Heizkosten. Einziehen, wohlfühlen – mit nagelneuer Küche: Die im Preis enthaltene, maßgefertigte Einbauküche im Wert von ca. €?18.000,- vereint zeitlose Eleganz mit modernster Technik – und macht Kochen zum echten Erlebnis. Raumaufteilung zum Verlieben - Die Wohnung beeindruckt mit einem durchdachten Grundriss: - Ein großzügiger Flur heißt Sie und Ihre Gäste willkommen. - Hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit großzügiger Dusche. - Ein Schlafzimmer bietet viel Ruhe und Rückzugsmöglichkeit. - Das helle Wohnzimmer -durch die leichte Hanglage mit direktem Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse mitsamt kleinem Garten- ist der perfekte Ort für entspannte Abende. - Die angrenzende Küche mit Essplatz überzeugt nicht nur optisch, sondern auch funktional. - Alle Wohn- und Schlafräume haben einen direkten Zugang zur ca. 28m² großen Südterrasse. - Ein Fitnessraum mit Saunamöglichkeit sorgt für Wellness-Feeling im eigenen Heim. Helle Räume, moderner Stil – einfach zum Wohlfühlen: Großzügige Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente. Die stilvolle Innenausstattung rundet das Gesamtbild dieser besonderen Wohnung harmonisch ab. Die Lage ist top - Ländliche Idylle mit Stadtnähe: Sie lieben die Ruhe des Landlebens, möchten aber auf die Nähe zur Stadt nicht verzichten? Dann ist Büchlberg/Saderreut genau richtig: In nur wenigen Minuten erreichen Sie Passau, gleichzeitig profitieren Sie von der Lebensqualität einer gewachsenen Dorfgemeinschaft. Vor Ort finden Sie eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, ein Freibad, eine Tennishalle, Parks und viele Freizeitangebote – ideal für Familien und Paare mit Anspruch. Fazit - Ihr neues Zuhause mit Mehrwert: Diese Wohnung ist perfekt für alle, die stilvolles Wohnen, niedrige Energiekosten und eine ruhige Lage zu schätzen wissen. Ob als Singlenest, Paarwohnung mit Homeoffice oder Rückzugsort mit Weitblick – hier finden Sie Lebensqualität, die man spürt. Kaufpreis für die Wohnung: € 342.000 Kaufpreis für 2 Stellplätze (2 x € 3.500): € 7.000 Gesamtkaufpreis insgesamt: € 349.000 Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – und lassen Sie sich begeistern.

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Részletes felszereltség

- ruhiges Landleben bei 15 PKW-Minuten in die Passauer City
- Komplettsanierung in 2021/22 = neuwertiger Zustand
- äußerst attraktives Gesamtpaket
- Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer plus Fitnessraum (Sauna möglich)
- Bad mit großzügiger Dusche und WC mit Fenster
- zusätzliches Gäste-WC mit Fenster
- Luftwärmepumpe
- Süd-Terrasse mit kleinem Garten
- großzügige Raumaufteilung
- moderne und neuwertige Einbauküche
- elektrische Rollläden
- Eichenparkett gekalkt
- Möglichkeit besteht einen Holzofen anzuschließen.

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Minden a helyszínr?l

Der Weiler Saderreut ist ein Gemeindeteil von Büchlberg im niederbayerischen Landkreis Passau und liegt ca. 2 km außerhalb der Gemeinde Büchlberg. Der staatlich anerkannte Erholungsort Büchlberg liegt in der Region Donau-Wald im südlichen Bayerischen Wald. Die Ortschaft befindet sich rund 13 Kilometer nordöstlich von der Dreiflüssestadt Passau, 22 Kilometer südlich von Freyung sowie jeweils 10 Kilometer von Hauzenberg und Waldkirchen entfernt. Der Ort hat eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Zahnärzten, Apotheken, Kindergarten und Grundschule, Schwimmbad, etc.

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 21.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

VP azonosító: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com