

Bad Griesbach

# Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25345017



**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.181 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25345017               |
| Wohnfläche   | ca. 172 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1981                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 349.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

**Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 100.01 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1981           |

Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Die Immobilie



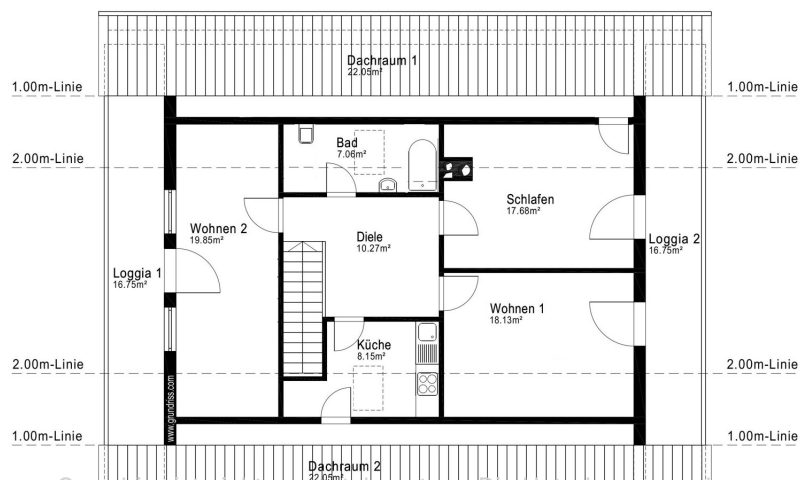
Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Grundrisse



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

**Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, das sich ideal für Familien eignet. Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup>, die ausreichend Platz für individuelle Lebenskonzepte bietet. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 1200 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde im Jahr 1981 erbaut.

Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer. Diese bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die beiden Badezimmer im Haus gewährleisten einen hohen Wohnkomfort. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde kürzlich umfassend renoviert und mit modernen Ausstattungselementen versehen. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss wurden im Jahr 2020 renoviert, wodurch sich die Wohnqualität zusätzlich erhöht hat.

Im Jahr 2022 wurden neue Böden verlegt. Auch die Treppe im Haus wurde im Jahr 2022 neu gestaltet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnräume ein.

Die Heizungsanlage des Hauses besteht aus einer Öl-Zentralheizung, die im Jahr 2010 erneuert wurde und für eine konstante und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Im Jahr 2023 wurden die Wasserleitungen im gesamten Haus erneuert. Ein weiteres funktionales Element ist die Einzelgarage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist das großzügige Grundstück, welches genügend Platz für Freizeitgestaltung und Erholung im Freien bietet. Im Jahr 2023 wurde zudem ein neuer Zaun installiert, der das Grundstück umrahmt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich einen eigenen Eindruck von dieser ansprechenden Immobilie zu verschaffen.

**Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## **Ausstattung und Details**

- großes Grundstück
- Einzelgarage
- neue Böden
- neue Wasserleitungen
- Bad im Erdgeschoss neu gemacht
- Dachboden für zusätzlichen Stauraum

**Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend von Bad Griesbach, einer charmanten Stadt im niederbayerischen Landkreis Passau. Die Lage zeichnet sich durch ihre idyllische Umgebung und die Nähe zu verschiedenen Freizeitmöglichkeiten aus, die sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende ideal sind.

In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und verschiedene Fachgeschäfte. Auch Arztpraxen und Apotheken sind in der Umgebung schnell erreichbar. Die Stadt Bad Griesbach bietet zudem eine Vielzahl an Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen.

Auch Schulen und Kindergärten sind gut zu erreichen, was die Wohngegend besonders attraktiv für Familien macht. Für sportbegeisterte Bewohner bietet Bad Griesbach zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Golfplätze, Wander- und Radwege sowie Thermalbäder, die für Entspannung und Erholung sorgen.

Insgesamt bietet das Objekt eine attraktive Wohnlage, die durch ihre ruhige Umgebung, gute Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht. Ideal für alle, die die Vorzüge des ländlichen Lebens mit den Annehmlichkeiten einer Stadt verbinden möchten.

**Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 100.01 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Objektnummer: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## **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)**