

Büchlberg / Saderreut

# Hochwertig saniertes 3-Parteien-Haus mit 3 modernen Küchen und 6 Stellplätzen

Objektnummer: 25166045



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 353,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 735 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

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

Objektnummer: 25166045 - 94124 Bühlberg / Saderreut

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25166045                  |
| Wohnfläche   | ca. 353,98 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 11                        |
| Schlafzimmer | 6                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1998                      |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 995.000 EUR                                                               |
| Haus               | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche         | ca. 31 m <sup>2</sup>                                                     |
| Vermietbare Fläche | ca. 353 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung        | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

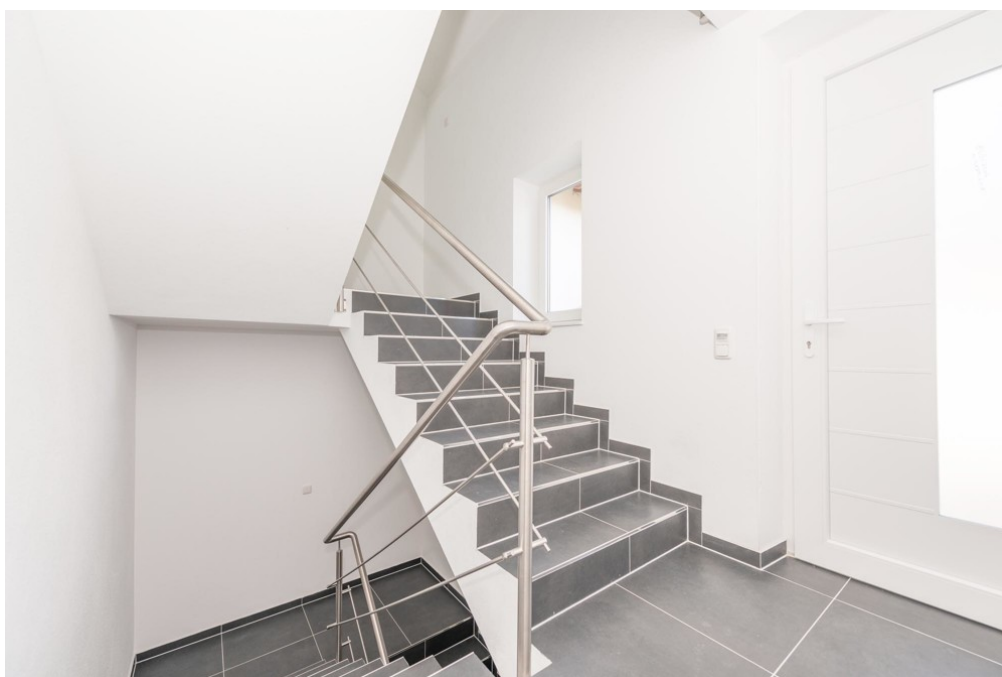
Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Energieausweis gültig bis  | 11.10.2033             | Endenergiebedarf            | 21.90 kWh/m²a |
|                            |                        | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 2022          |

Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Die Immobilie



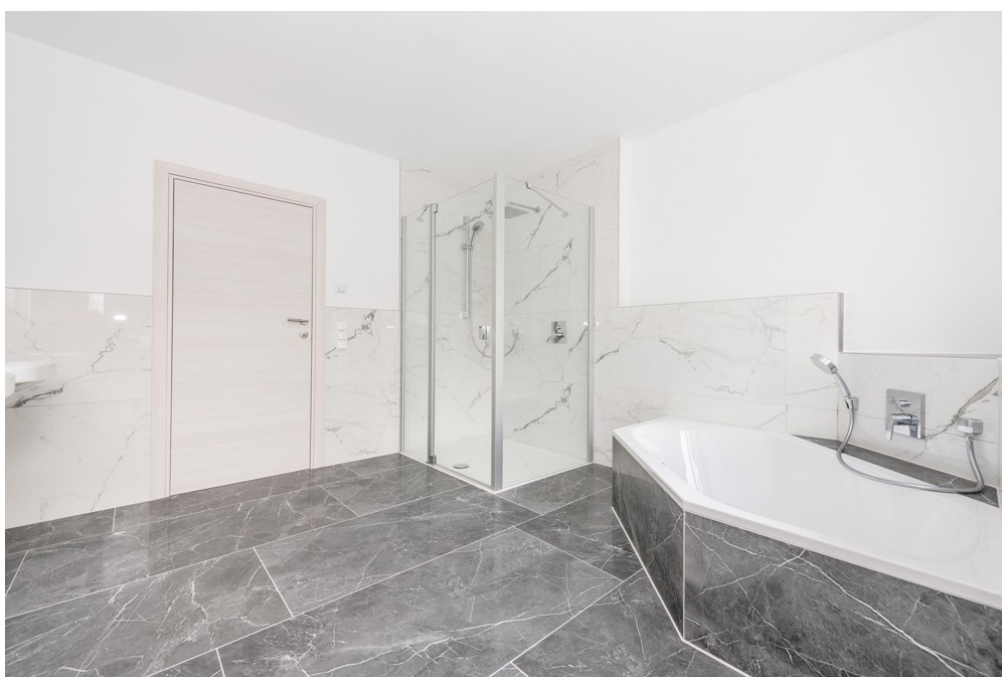
Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



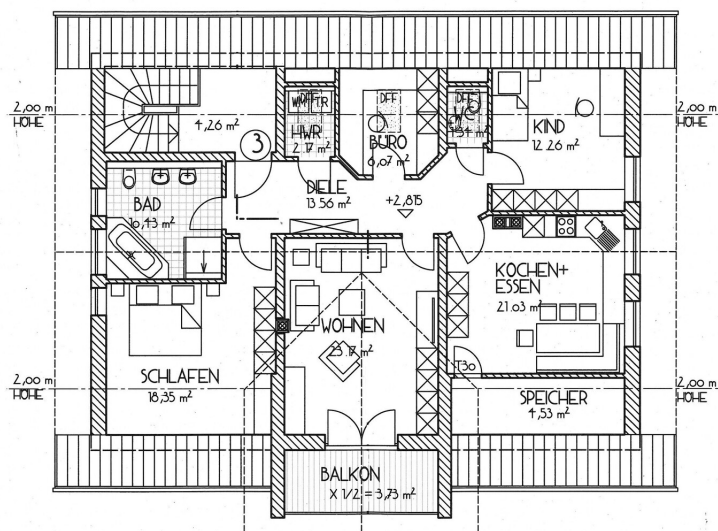
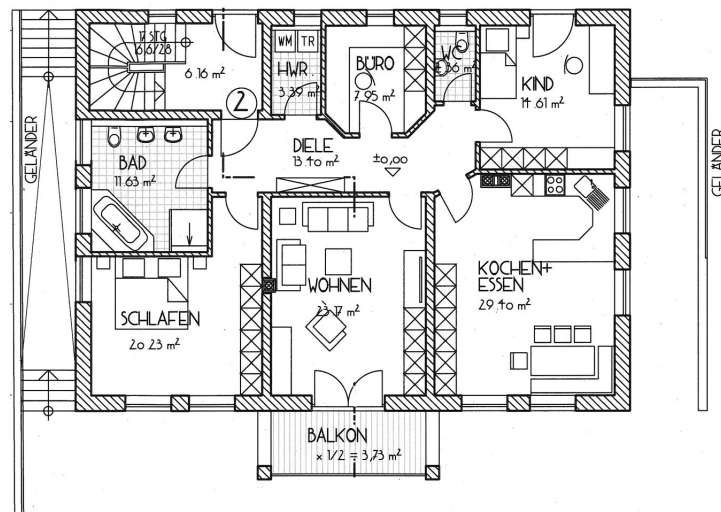
Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

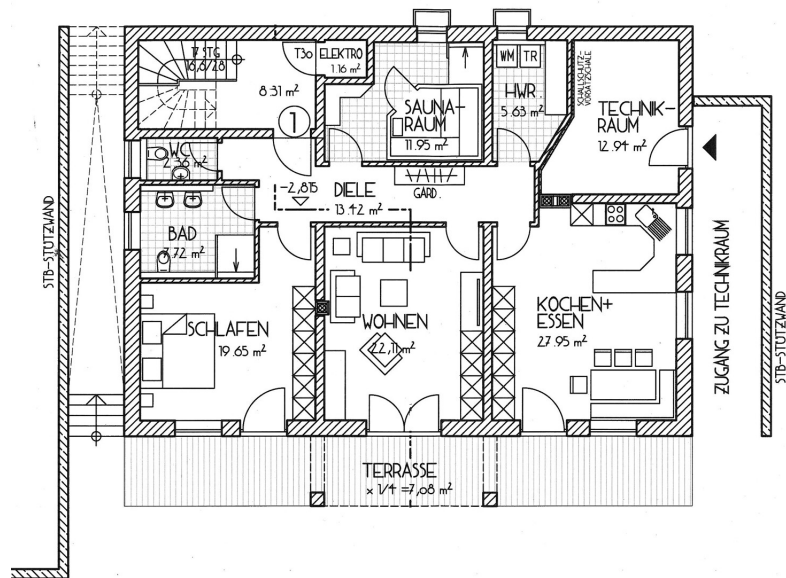
## Die Immobilie



Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Grundrisse





Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches 3-Parteien-Haus in Büchlberg/Saderreut, das 2021/22 umfassend saniert wurde und sich heute in einem absolut neuwertigen Zustand präsentiert. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 354 m<sup>2</sup> sowie 6 Außenstellplätzen vereint dieses Objekt Energieeffizienz, hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – und liegt dabei nur ca. 15 Autominuten von der Passauer Innenstadt entfernt.

Ein besonderes Plus ist die Energieeffizienzklasse A, die durch den Einsatz von zwei modernen Wärmepumpen erreicht wird. Gerade in Zeiten steigender Energiekosten profitieren Käufer und Mieter gleichermaßen von niedrigen Nebenkosten und einer nachhaltigen Heiztechnik, die den Werterhalt der Immobilie langfristig sichert.

Die drei Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 120 und 130 m<sup>2</sup> überzeugen durch helle und großzügige Grundrisse. Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume, Balkone oder Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie. Stilvolle Bäder mit Dusche oder Eckbadewanne, zwei bis drei Schlafzimmer pro Einheit sowie hochwertige Einbauküchen im Gesamtwert von rund € 50.000,- runden das Angebot ab. Damit eignet sich die Immobilie gleichermaßen für Familien, Paare mit Anspruch, Homeoffice-Lösungen oder Mehrgenerationenkonzepte.

Besonders interessant für Kapitalanleger:

Auf Basis einer marktgerechten Sollmiete von € 10/m<sup>2</sup> ergibt sich eine monatliche Kaltmiete von ca. € 3.540,-. Hinzu kommen Einnahmen aus der Vermietung der 6 Stellplätze in Höhe von € 240,- pro Monat. Somit beträgt die kalkulierte Jahresnettokaltmiete ca. € 45.360,-, was einer Bruttorendite von ca. 4,6 % entspricht. In Verbindung mit der hohen Energieeffizienz und dem modernen Standard entsteht ein wertstabiles Investment mit attraktiver Renditeperspektive.

Die Lage in Büchlberg/Saderreut bietet die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und Stadtnähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Freibad und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung, während Passau mit seiner vollen Infrastruktur schnell erreichbar ist.

Ein vielseitiges Objekt, das Kapitalanlegern ebenso wie Eigennutzern oder Mehrgenerationenfamilien zahlreiche Möglichkeiten eröffnet.

Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Ausstattung und Details

- ruhiges Landleben bei 15 PKW-Minuten in die Passauer City
- Komplettsanierung in 2021/22 = neuwertiger Zustand
- äußerst attraktives Gesamtpaket
- EG-Wohnung barrierefrei
- insg. 11 Zimmer
- Luftwärmepumpe
- Süd-Balkon und schöne Süd-Terrasse
- großzügige Raumaufteilung
- moderne und neuwertige Einbauküchen
- elektrische Rollläden
- Eichenparkett gekalkt

Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Alles zum Standort

Der Weiler Saderreut ist ein Gemeindeteil von Büchlberg im niederbayerischen Landkreis Passau.

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.

Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 21.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## 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)