

Bad Füssing / Würding - Würding

# Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Bad Füssing/Würding

Objektnummer: 26345006



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 188 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding**

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

Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding

## Auf einen Blick

Objektnummer	26345006	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121,55 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1980		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	116.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.08.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.


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

Wohnung	1998	1998	1998
4.150€	513.250€	606.650€	10.00%



Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding

## Grundrisse





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

**Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1980 mit einer Wohnfläche von ca. 121,55 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 188 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, und ein Badezimmer.

Das Haus ist mit einer neuen Zentralheizung ausgestattet, die erst kürzlich im Jahr 2022 erneuert wurde. Dadurch wird eine effiziente und kostengünstige Beheizung gewährleistet.

Die Raumaufteilung ist optimal und bietet genügend Platz für eine Familie oder ein Paar. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiger Wohnbereich, der viel Platz zum Entspannen und Verweilen bietet. Eine separate Küche ermöglicht das Zubereiten von Mahlzeiten in aller Ruhe.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer, die Ruhe und Erholung versprechen. Ein großes Badezimmer rundet das Raumangebot ab.

Die Immobilie verfügt außerdem über zwei Balkone/Terrassen, auf denen man die Sonne und frische Luft genießen kann. Diese bieten Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten und laden zum Entspannen ein.

Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und bequem zu erreichen.

Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen, jedoch ist es sehr gepflegt und in einem guten Zustand. Das Baujahr von 1980 sorgt für eine solide Bausubstanz.

Das Haus ist ideal für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen. Es bietet genügend Platz und alle notwendigen Annehmlichkeiten für ein komfortables Leben.

Diese Immobilie ist eine großartige Investition und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihr eigenes Traumhaus zu schaffen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Reihenmittelhaus begeistern.

**Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding**

## **Ausstattung und Details**

- Reihenmittelhaus
- Garage
- kleiner Garten mit Teich
- Balkon
- 3 Schlafzimmer
- Gäste WC

**Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding**

## **Alles zum Standort**

**Das Haus befindet sich im Ortsteil Würding von Europas größtem Kurort Bad Füssing. In Würding sind ein Kindergarten und mehrere Vereine ansässig. Für den täglichen Bedarf sind ein Metzger und Bäcker vorhanden.**

**Die Anbindung an die umliegenden Orte ist über den Bäderbus, welcher nahe am Haus hält, vorhanden.**

**In Autoreichweite befinden sich der Hauptort Bad Füssing, in welchem diverse Einkaufsmöglichkeiten und drei Heilthermen vorhanden sind. Der Ort ist als Kurort ansprechend gestaltet und lädt zum Verweilen ein.**

**In der Umgebung befindet sich die Stadt Pocking mit ihren Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Dreiflüssestadt Passau, welche in 30 Autominuten erreichbar ist. Das im Bau befindliche Autobahnkreuz der A94/A3 ermöglicht eine sehr gute Verkehrsanbindung in Niederbayern.**

**Objektnummer: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding**

## **Sonstige Angaben**

### **PROVISIONSHINWEIS:**

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### **GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### **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: 26345006 - 94072 Bad Füssing / Würding - Würding**

## **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)**