

Bad Füssing

3-Zimmer-Wohnung in Top Lage von Bad Füssing

Objektnummer: 26345013



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75,3 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

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

Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

Auf einen Blick

Objektnummer	26345013
Wohnfläche	ca. 75,3 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	92.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.02.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie



Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

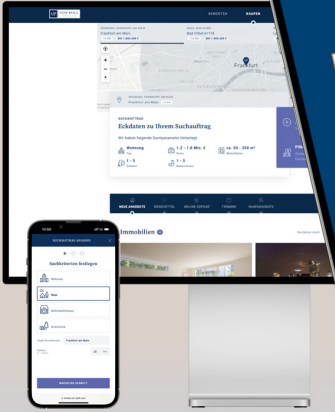
Die Immobilie



Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie



Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie



Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie



Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie



Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie



Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie





VON POLL
IMMOBILIEN

**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

Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie



Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

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: 26345013 - 94072 Bad Füssing

Ein erster Eindruck

Diese gut gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 75,3 m² bietet Ihnen Raum für komfortables Wohnen. Das im Jahr 2004 errichtete Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch einen zeitgemäßen Baustandard sowie eine durchdachte Bauweise. Die Wohnung ist fertiggestellt und ab 01.05.2027 bezugsfrei, was Ihnen einen unkomplizierten Einzug ermöglicht.

Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, eignet sich das Objekt besonders für Paare, kleine Familien oder auch Einzelpersonen, die zusätzlichen Raum für Gäste oder ein Homeoffice benötigen. Das Badezimmer vervollständigt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die zentrale Heizungsanlage gewährleistet an kalten Tagen eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem normalen Standard und schafft damit die Grundlage für individuelles Wohnen und Gestalten.

Die Wohnfläche von ca. 75,3 m² verteilt sich auf die drei Zimmer und bietet durch den durchdachten Zuschnitt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung ist ein attraktives Angebot für alle, die Wert auf Funktionalität und einen gepflegten Zustand legen.

Die Lage des Objekts ermöglicht einen unkomplizierten Zugang zu Infrastruktur und bietet damit vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung des Alltags. Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung, was sowohl für Berufstätige als auch für Familien eine Erleichterung darstellt.

Das ca. 2004 errichtete Gebäude befindet sich bautechnisch in einem guten Zustand und erfüllt heutige Anforderungen an Wohnen und Sicherheit. Die Etagenwohnung besticht durch ihre praktische Aufteilung und kann sowohl als Lebensmittelpunkt als auch zur Kombination von Wohnen und Arbeiten dienen.

Ein zentrales Wohn- und Esszimmer bietet Platz für gemeinsame Stunden und Begegnungen. Die zwei Schlafzimmer ermöglichen ein ungestörtes Rückzugsgefühl und ergänzen das Platzangebot durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und deckt alle Bedürfnisse eines modernen Haushalts ab.

Die normal gehaltene Ausstattungsqualität bietet einen angenehmen Wohnkomfort und ein

wertiges Wohngefühl. Die gepflegte Erscheinung der Wohnung verleiht dem Objekt zusätzliche Attraktivität und minimiert den unmittelbaren Modernisierungsbedarf.

Insgesamt eignet sich diese gepflegte Etagenwohnung besonders für alle, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld, eine funktionale Raumaufteilung und eine zentrale Heizungsversorgung legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten dieses Objekts überzeugen und entdecken Sie, wie Sie hier Ihr neues Zuhause gestalten können.

Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

Ausstattung und Details

- 3 Zimmer
- Tageslichtbad
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

Alles zum Standort

Bad Füssing besticht als renommierter Kurort mit einem klaren Fokus auf Gesundheit und Wohlbefinden. Die Stadt bietet eine ruhige, sichere Atmosphäre, die besonders von einer älteren, dienstleistungsorientierten Bevölkerung geschätzt wird. Die Infrastruktur ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet und garantiert durch kontinuierliche Modernisierungen eine nachhaltige Lebensqualität. Die stabile Immobilienpreisentwicklung sowie die niedrige Kriminalitätsrate unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts als sicheren und komfortablen Wohnort.

Die 3 Thermen sind das Highlight von Bad Füssing, alle 3 Thermen sind mit dem Kurbus schnell zu erreichen. Auch die Golfspieler kommen mit dem Golfplatz Bad Füssing-Kirchham auf Ihre Kosten.

Die unmittelbare Umgebung präsentiert sich als einladend und bestens geeignet für ein entspanntes Leben im Alter. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen und Apotheken sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit und schnellen Versorgung. So sind renommierte Ärzte und Zahnärzte in nur etwa sieben bis elf Minuten zu Fuß erreichbar, während mehrere Apotheken innerhalb von elf bis zwölf Minuten bequem erreichbar sind. Auch das Klinikum Niederbayern liegt nur rund 15 Gehminuten entfernt, was eine ausgezeichnete medizinische Betreuung gewährleistet.

Für die tägliche Versorgung stehen verschiedene Supermärkte wie Netto, EDEKA und Aldi Süd in einem Umkreis von vier bis sieben Gehminuten zur Verfügung, die eine angenehme und stressfreie Einkaufsmöglichkeit bieten. Kulinarisch laden charmante Cafés und Restaurants, darunter das stilvolle Bachliesl und die gemütliche Mühlbach's Bar & Lounge, zu genussvollen Momenten ein – alle in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Safferstetten, Bachstraße“ in nur einer Gehminute optimal gewährleistet, was Mobilität und Unabhängigkeit auch ohne eigenes Fahrzeug unterstützt.

Ergänzend bieten Freizeitmöglichkeiten wie die Kurgymnastikhalle und der örtliche Fußballclub in acht bis neun Minuten Fußweg eine angenehme Abwechslung und fördern die aktive Lebensgestaltung. Für kulturelle Veranstaltungen steht die Filmgalerie in etwa elf Minuten Entfernung zur Verfügung, die das vielfältige Freizeitangebot abrundet.

Diese Kombination aus exzellenter medizinischer Versorgung, sicherer und ruhiger Wohnlage sowie einer durchdachten Infrastruktur macht Bad Füssing zu einem idealen Rückzugsort für Senioren, die Wert auf Komfort, Sicherheit und Lebensqualität legen. Hier

finden Sie ein behagliches Zuhause, das Ihnen ein sorgenfreies und erfülltes Leben im Herzen eines traditionsreichen Kurortes ermöglicht.

Objektnummer: 26345013 - 94072 Bad Füssing

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: 26345013 - 94072 Bad Füssing

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com