

Büchlberg / Saderreut

## High-quality renovated apartment with modern fitted kitchen, south-facing terrace and small garden

Property ID: 25166019UG



PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114,64 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25166019UG                |
| Living Space         | ca. 114,64 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 3                         |
| Bedrooms             | 1                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1998                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                |                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price | 299.000 EUR                                                               |
| Commission     | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Equipment      | Terrace, Built-in kitchen                                                 |

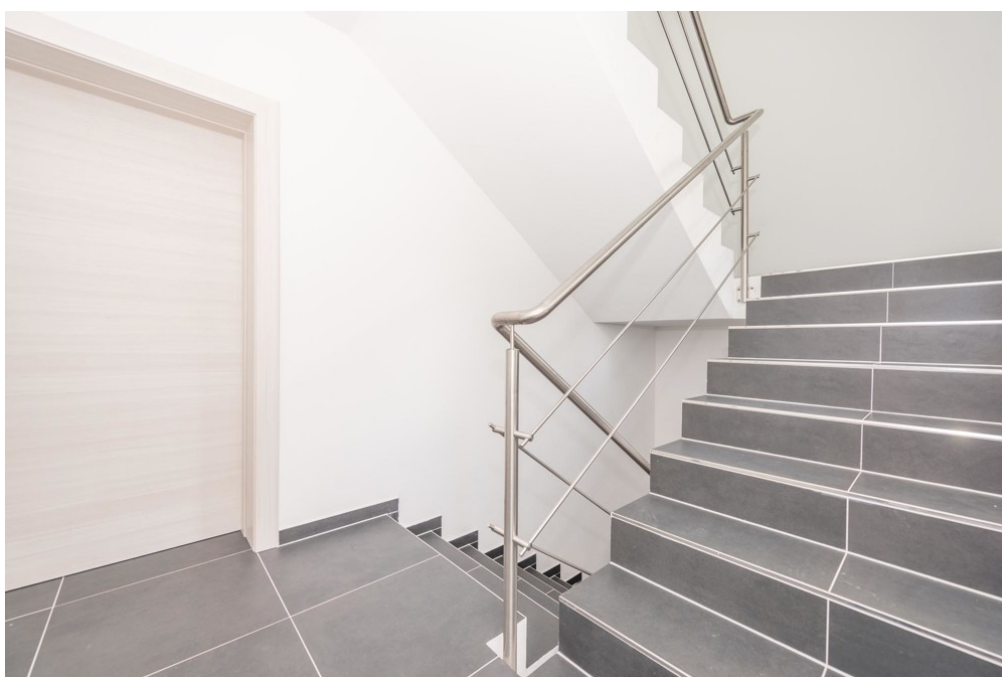
Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Air-to-water heat pump | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 11.10.2033             | Final Energy Demand                                  | 21.90 kWh/m²a             |
|                                |                        | Energy efficiency class                              | A+                        |
|                                |                        | Year of construction according to energy certificate | 2022                      |

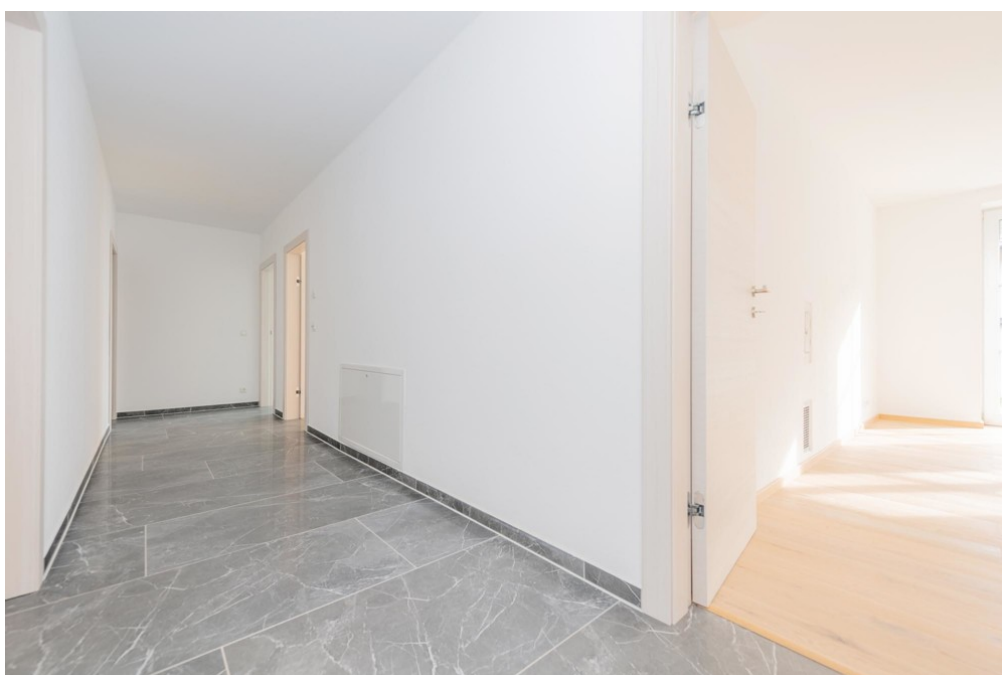
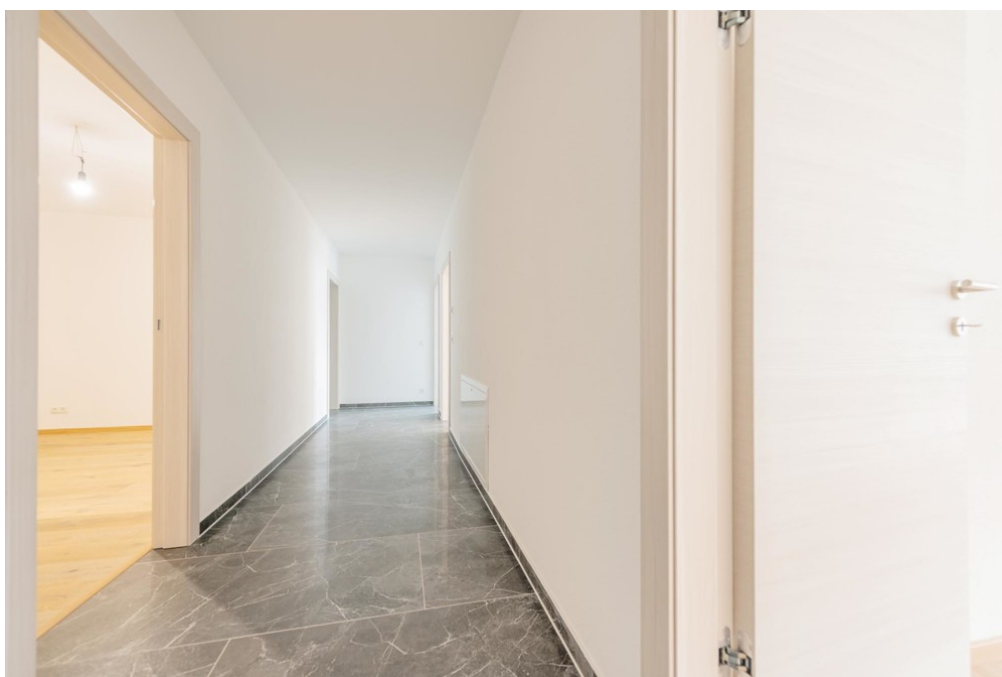
Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## The property



Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## The property



Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## The property



Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## The property



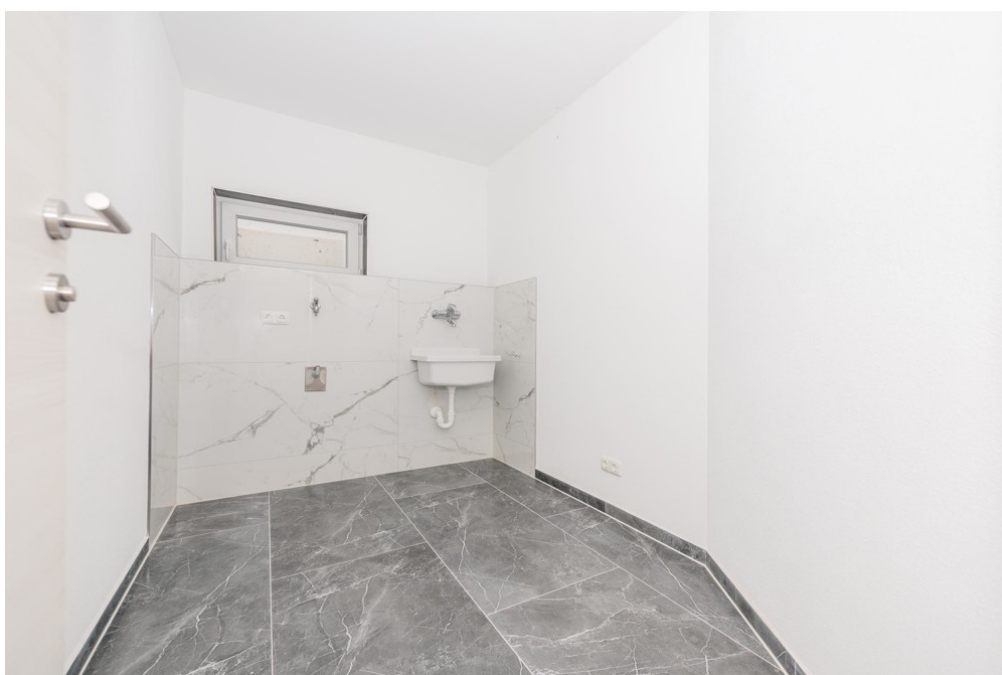
Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## The property



Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## The property



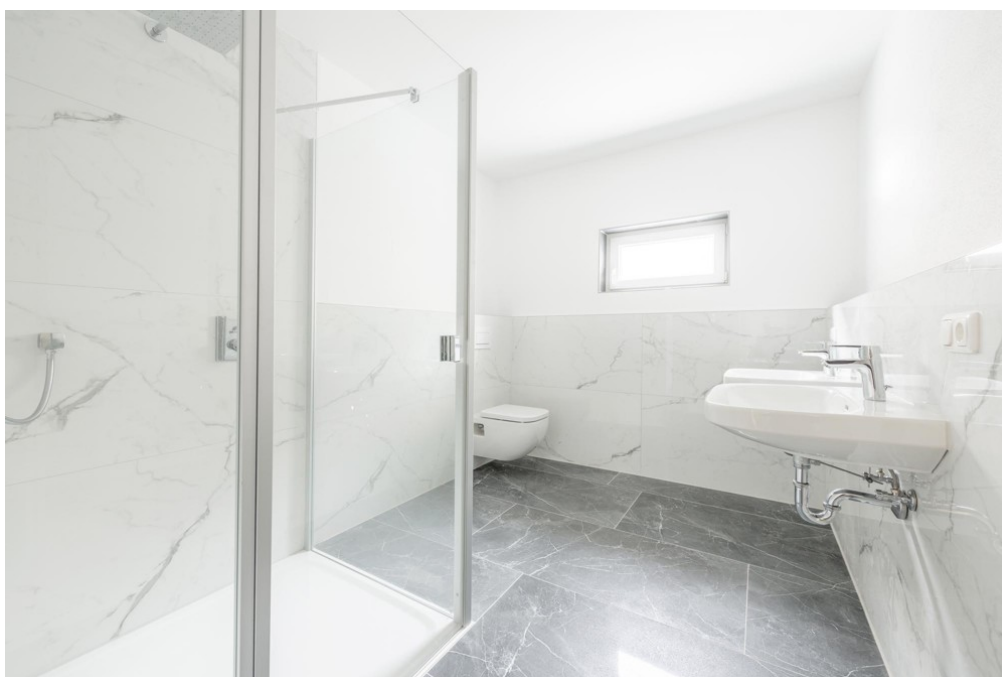
Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## The property



Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

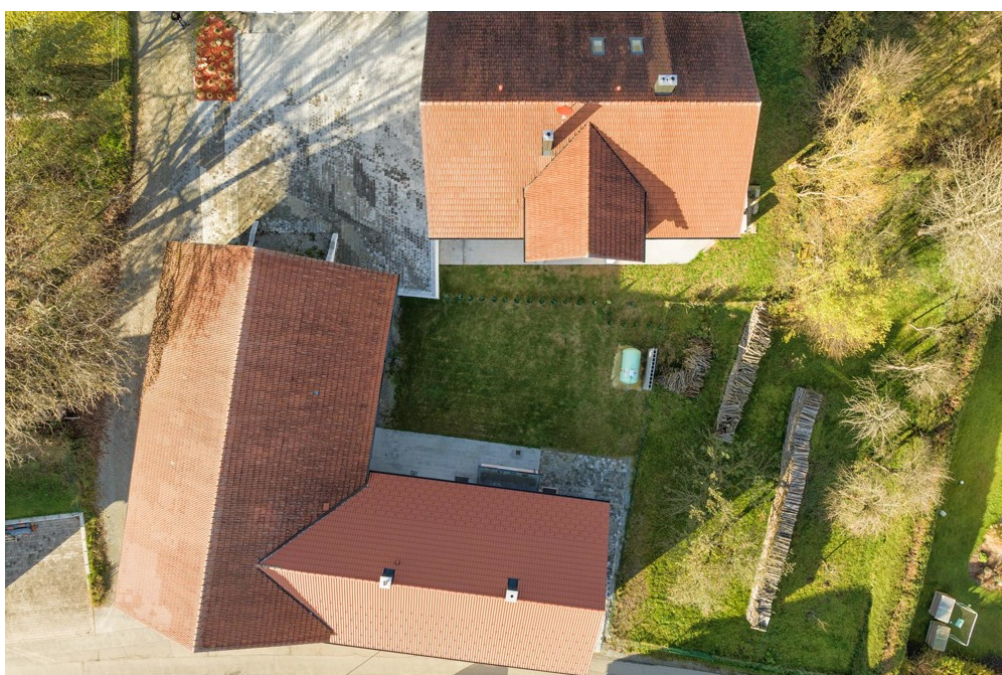
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0851 - 21 18 92 30**

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

Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## The property



Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## The property



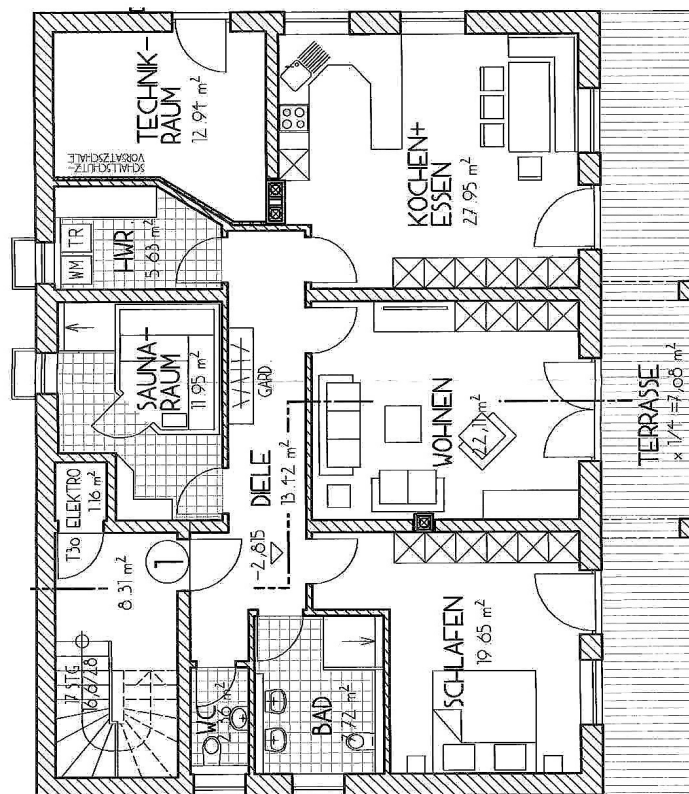
Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## The property



Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## A first impression

Energy efficiency meets living comfort: Welcome to your new home – a stylish, approximately 114 m<sup>2</sup> condominium including a sauna and terrace in a well-maintained three-unit building in Büchlberg/Saderreut, which was completely renovated in 2021/22. Just a 15-minute drive from Passau's city center, this is a true gem of a home in pristine condition, boasting energy efficiency, high-quality fixtures and fittings, and flexible usage options. First and foremost: sustainability and low utility costs: In times of rising energy prices, this apartment is a real bargain. Two modern air-source heat pumps ensure excellent energy efficiency class A – meaning cozy warmth with consistently low heating bills. Move in and feel at home – with a brand-new kitchen: The included, custom-made fitted kitchen, valued at approximately €18,000, combines timeless elegance with state-of-the-art technology – making cooking a true pleasure. A layout to fall in love with – This apartment impresses with its well-thought-out floor plan: – A spacious hallway welcomes you and your guests. – A high-quality bathroom with a generously sized shower. – A bedroom offers plenty of peace and quiet. – The bright living room – thanks to the gentle slope and direct access to the sunny south-facing terrace and small garden – is the perfect place for relaxing evenings. – The adjoining kitchen with dining area is not only visually appealing but also highly functional. – All living and sleeping areas have direct access to the approximately 28m<sup>2</sup> south-facing terrace. – A fitness room with sauna facilities provides a wellness experience in your own home. Bright rooms, modern style – simply perfect for feeling at home: Generous windows ensure a friendly, light-filled atmosphere throughout the day. The stylish interior design harmoniously completes the overall impression of this exceptional apartment. The location is superb – Rural idyll with proximity to the city: Do you love the tranquility of country life but don't want to miss out on being close to the city? Then Büchlberg/Saderreut is just right for you: Passau is only a few minutes away, while you benefit from the quality of life of an established village community. Locally, you'll find a primary school, shops, an outdoor swimming pool, an indoor tennis center, parks, and numerous leisure activities – ideal for discerning families and couples. In short – your new home with added value: This apartment is perfect for anyone who appreciates stylish living, low energy costs, and a peaceful location. Whether as a single person's retreat, a couple's apartment with a home office, or a private sanctuary with panoramic views – here you'll find a quality of life you can feel. Purchase price for the apartment: €299,000. Purchase price for 2 parking spaces (2 x €3,500): €7,000. Total purchase price: €306,000. Arrange your viewing appointment now – and be inspired.

Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Details of amenities

- 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.

Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## All about the location

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.

Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Other information

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.

Property ID: 25166019UG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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