

**Bad Griesbach**

# Spacious detached house in a quiet residential area

**Property ID: 25345017**



**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.181 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

- 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: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## At a glance

Property ID	25345017	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 172 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1981		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	100.01 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.04.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## The property



Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## The property



Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## The property



Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## The property



Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## The property



Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## The property



Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## The property



Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## The property



Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## The property



Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## The property



Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## The property



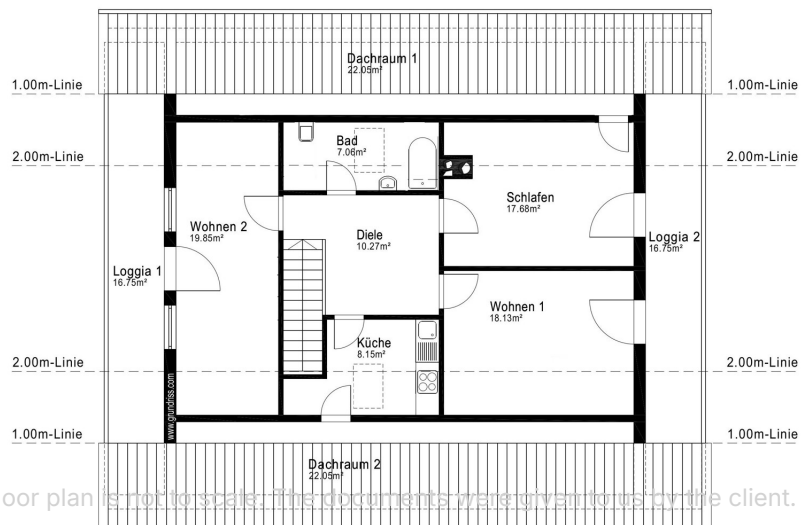
Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## The property



Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## 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: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## A first impression

For sale is a spacious detached house, ideally suited for families. The property offers approximately 172 m<sup>2</sup> of living space, providing ample room for individual lifestyles. Situated on a plot of approximately 1200 m<sup>2</sup>, the house was built in 1981. It features a total of five rooms, including four spacious bedrooms. These offer a variety of uses – whether as bedrooms, offices, or guest rooms. The two bathrooms ensure a high level of comfort. The ground floor bathroom was recently completely renovated and fitted with modern fixtures. The ground floor rooms were renovated in 2020, further enhancing the living experience. New flooring was installed in 2022. The staircase was also redesigned in 2022 and blends harmoniously into the overall design of the living spaces. The house is heated by an oil-fired central heating system, which was renewed in 2010 and provides a constant and efficient heat supply. In 2023, the water pipes throughout the house were replaced. Another practical feature is the detached garage, which offers ample space for one vehicle. A further highlight of the property is the spacious grounds, providing plenty of room for leisure activities and outdoor relaxation. A new fence was also installed in 2023 to enclose the property. We are happy to provide further information or arrange a viewing appointment at any time. Take this opportunity to see this attractive property for yourself.

**Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## Details of amenities

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

**Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## All about the location

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.

**Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## Other information

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.

**Property ID: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## 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)