

Büchlberg / Saderreut

High-quality renovated ground floor apartment with modern fitted kitchen and south-facing balcony

Property ID: 25166017EG



PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126,09 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25166017EG - 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: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

At a glance

Property ID	25166017EG
Living Space	ca. 126,09 m ²
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1998
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	395.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Equipment	Built-in kitchen

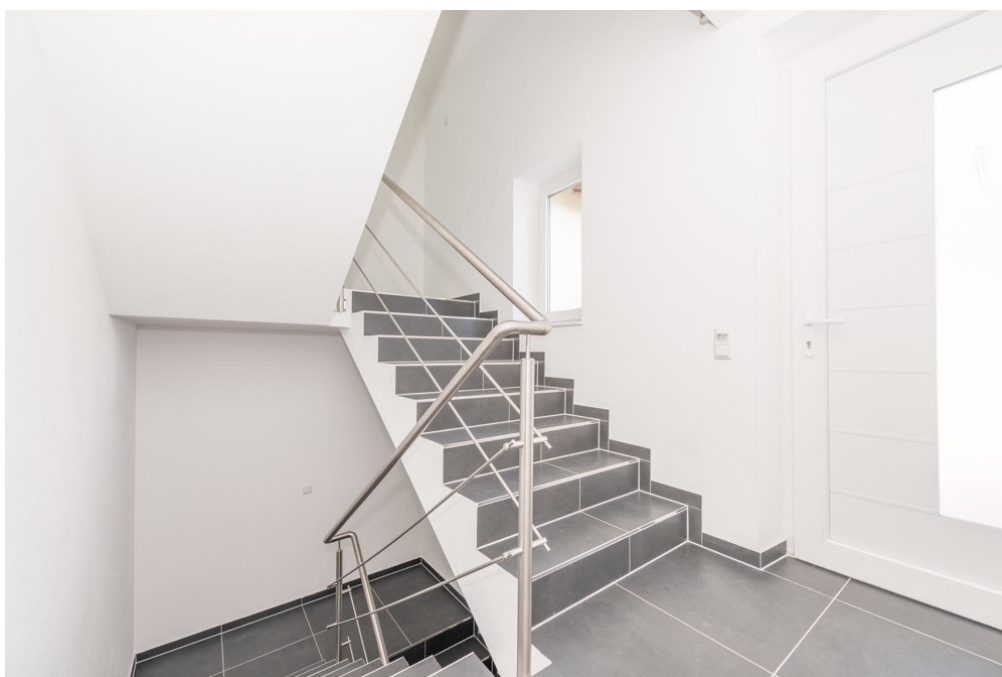
Property ID: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

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: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

The property



Property ID: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

The property



Property ID: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

The property



Property ID: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

The property



Property ID: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

The property



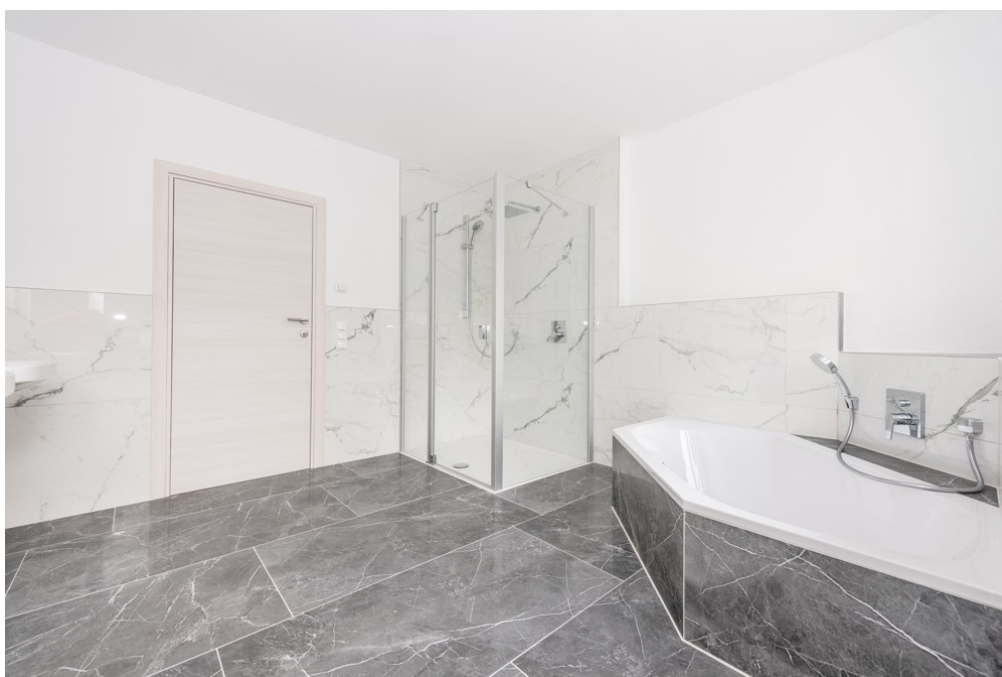
Property ID: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

The property



Property ID: 25166017EG - 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

Property ID: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

The property



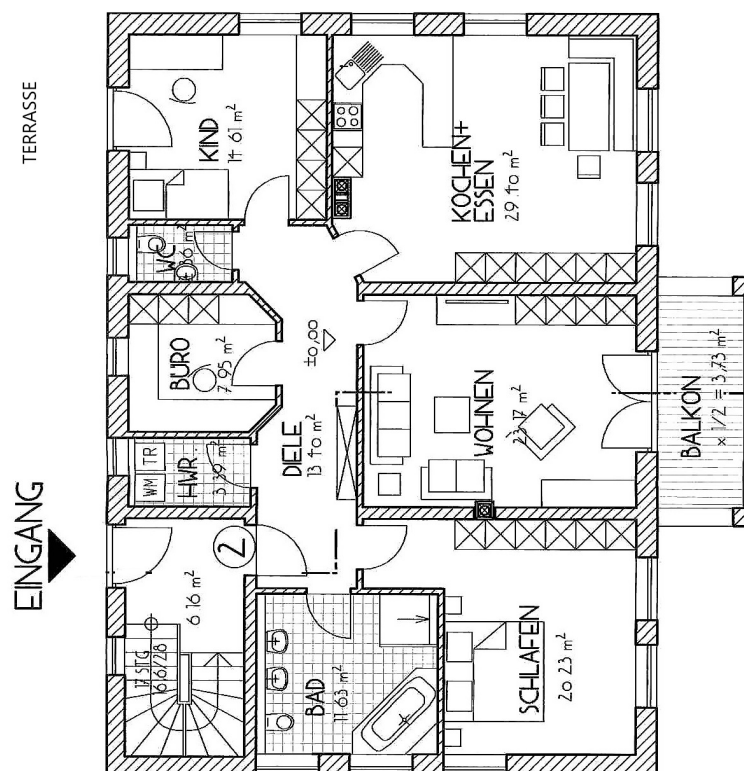
Property ID: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

The property



Property ID: 25166017EG - 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: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

A first impression

Energy efficiency meets living comfort: Welcome to your new home – a stylish, approximately 126 m² ground-floor apartment in a well-maintained three-unit building in Büchlberg/Saderreut, which was completely renovated in 2021/22. Just a 15-minute drive from Passau 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. – The high-quality bathroom with a corner bathtub and shower is a true wellness oasis. – Two bedrooms and an additional small room (ideal for a family, home office, or guests) offer plenty of peace and quiet. One bedroom has direct access to the lovely terrace. – The bright living room – thanks to the gentle slope and direct access to the sunny south-facing balcony – is the perfect place for relaxing evenings. – The adjoining kitchen with a dining area is not only visually appealing but also highly functional. 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 those who appreciate stylish living, low energy costs, and a quiet yet well-connected location. Whether as a family home, a couple's apartment with a home office, or a retreat with panoramic views – here you'll find a quality of life you can feel. Purchase price for the apartment: €395,000. Purchase price for 2 parking spaces (2 x €3,500): €7,000. Total purchase price: €402,000. Arrange your viewing appointment now – and be inspired.

Property ID: 25166017EG - 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
- barrierefrei
- vier Zimmer
- Luftwärmepumpe
- Süd-Balkon und schöne Terrasse
- großzügige Raumaufteilung
- moderne und neuwertige Einbauküche
- elektrische Rollläden
- Eichenparkett gekalkt

Property ID: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

All about the location

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.

Property ID: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 21.90 kwh/(m²*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: 25166017EG - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com