

Zenting

# High-quality renovated detached house with granny flat

*Property ID: 25345020*



PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166,4 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 606 m<sup>2</sup>

Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

-  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: 25345020 - 94579 Zenting

## At a glance

|                      |                          |                               |  |
|----------------------|--------------------------|-------------------------------|--|
| Property ID          | 25345020                 | Purchase Price                | 475.000 EUR  |
| Living Space         | ca. 166,4 m <sup>2</sup> | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Roof Type            | Gabled roof              | Modernisation / Refurbishment | 2023   |
| Rooms                | 8                        | Condition of property         | Like new   |
| Bedrooms             | 4                        | Construction method           | Solid  |
| Bathrooms            | 2                        | Usable Space                  | ca. 60 m <sup>2</sup>  |
| Year of construction | 1969                     | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Type of parking      | 1 x Car port, 2 x Garage |                               |  |

Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

## Energy Data

|                                |                           |  |                                  |
|--------------------------------|---------------------------|--|----------------------------------|
| Type of heating                | <b>Underfloor heating</b> | Energy Certificate                                   | <b>Energy demand certificate</b> |
| Energy Source                  | Air-to-water heat pump    | Final Energy Demand                                  | <b>47.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>  |
| Energy certificate valid until | 08.10.2033                | Energy efficiency class                              | <b>A</b>                         |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump    | Year of construction according to energy certificate | <b>1969</b>                      |

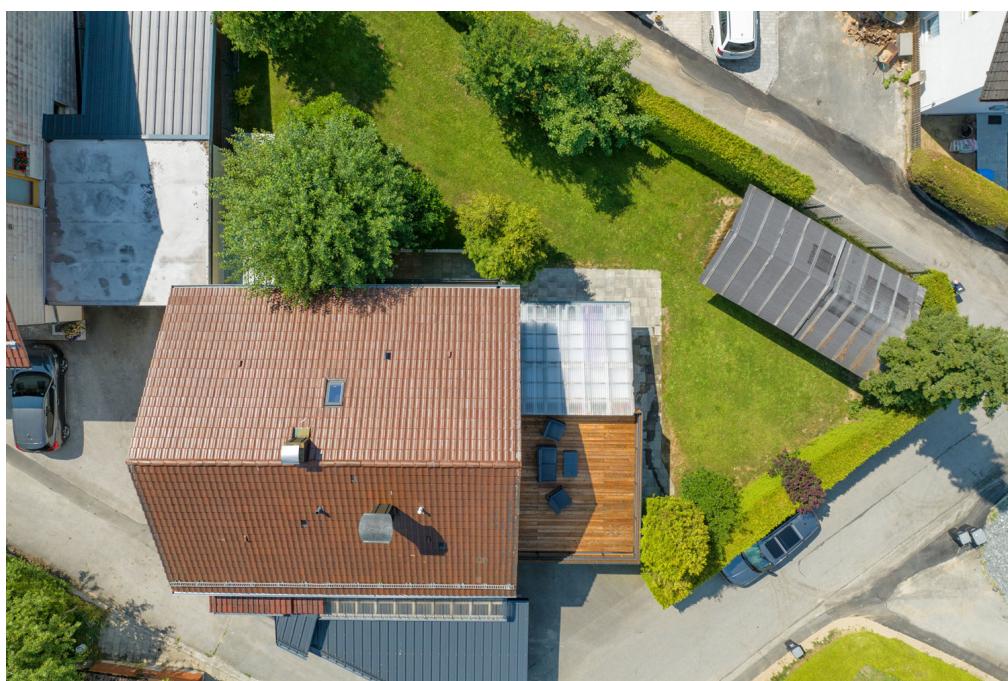
Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

## The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

## The property



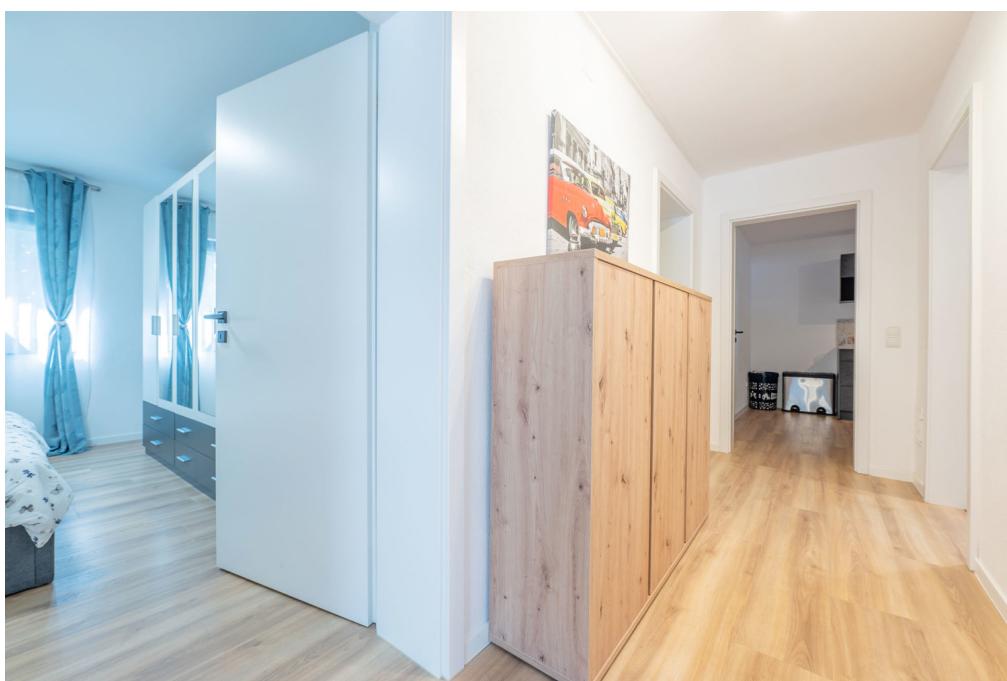
Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

## The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

## The property



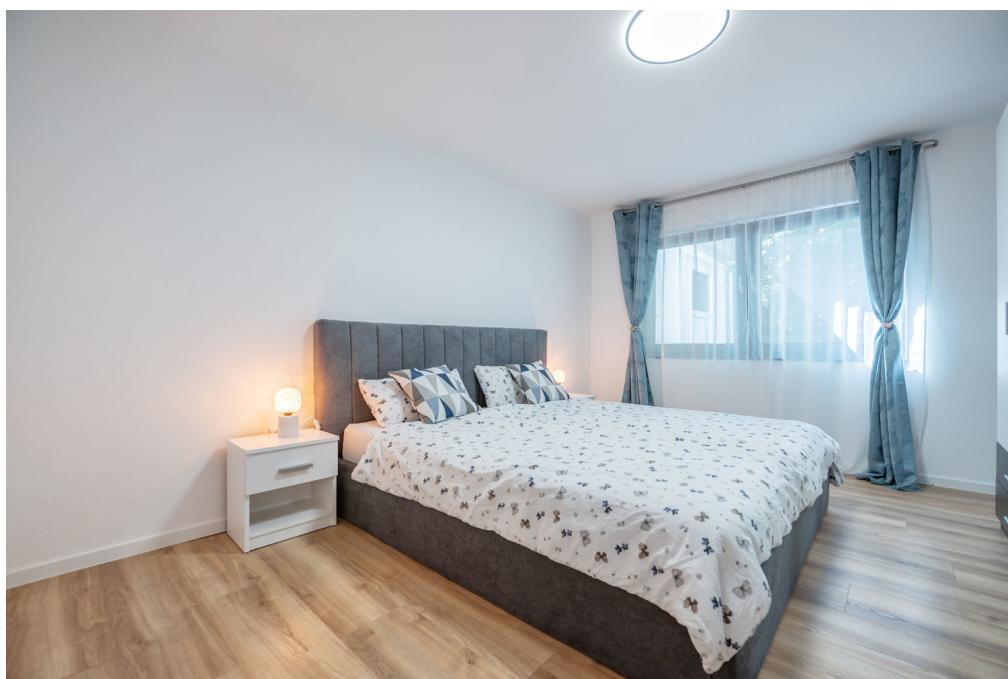
Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

## The property



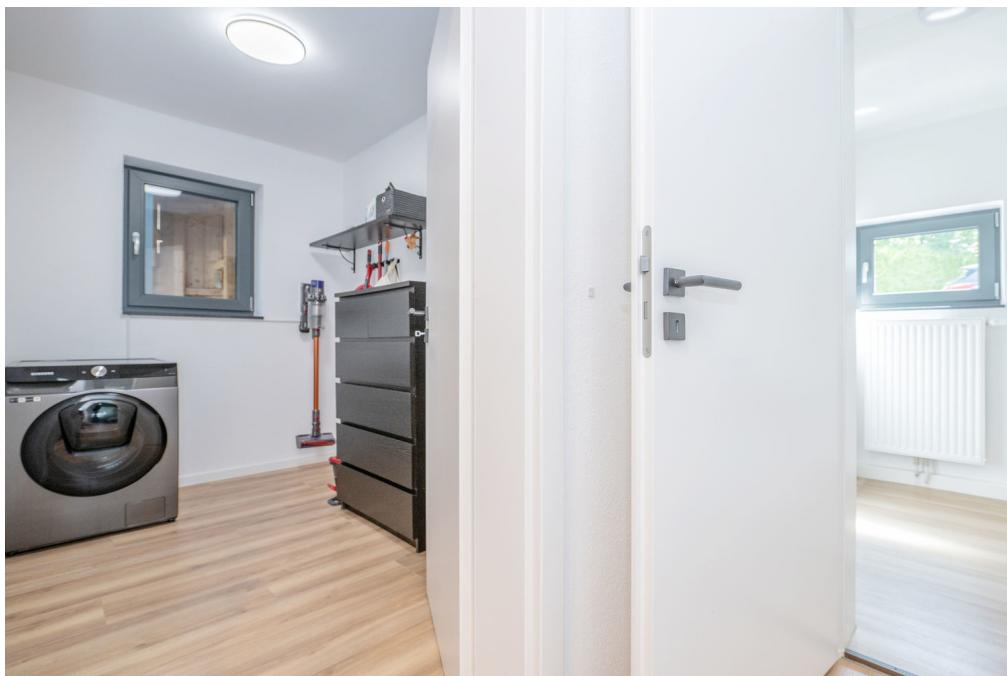
Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

## The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

## The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

## The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

## The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

## The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

## The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

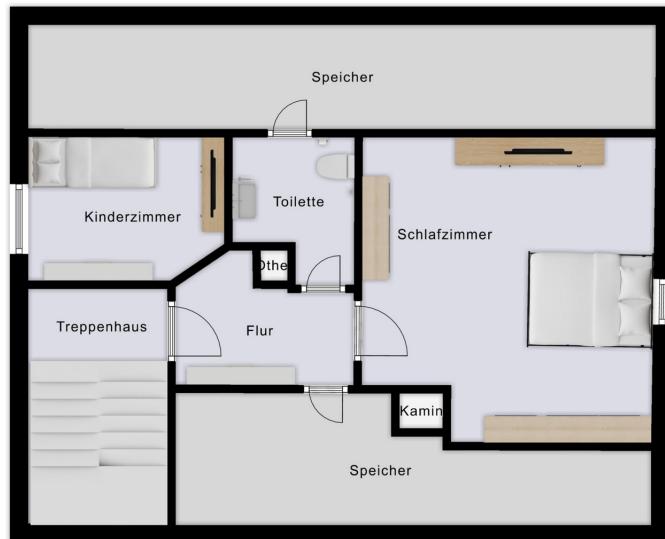
## The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

## 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: 25345020 - 94579 Zenting**

## A first impression

An idyllic garden, low energy costs, and high-end features – this is what makes this nearly new detached house with a separate apartment in Zenting so appealing. Originally built in 1969, the house underwent a complete gut renovation and comprehensive refurbishment in 2023. Particular attention was paid to energy efficiency and tasteful interior design. The property offers a total of 166.40 m<sup>2</sup> of living space spread across three floors, comprising 8 rooms, 2 kitchens, 2 bathrooms, and 1 WC. Depending on your needs, the house can be used entirely as your primary residence or the separate apartment can be rented out. Approximately 60 m<sup>2</sup> of additional storage space is also available. Vehicles can be parked in the carport or one of the two single garages. The 606 m<sup>2</sup> plot is enclosed by a sturdy fence, making it suitable for keeping dogs, and the mature trees and plants ensure a pleasant sense of privacy. This allows you to spend pleasant summer days relaxing on the covered terrace, in the garden, or on the spacious roof terrace with panoramic views. Anyone looking for a stylish home with low operating costs and attractive outdoor space will find what they're looking for in this unique property.

Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

## Details of amenities

- Baujahr 1969
- Kernsanierung 2023
- Energieeffizienzklasse A
- IDM Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss
- PV-Anlage vorbereitet
- Einliegerwohnung
- Wohnfläche ca. 166 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 60 m<sup>2</sup>
- 8 Zimmer
- 2 Bäder mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- Stark gehobene Ausstattung
- Hochwertige große Einbauküche
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Balkon und Dachterrasse
- Überdachte Terrasse im Garten
- Grundstücksgröße ca. 606 m<sup>2</sup>
- Gartenschuppen für Werkzeug und Geräte
- Komplett eingezäunt für Hundehaltung
- 1 Carport
- 2 Einzelgaragen

**Property ID: 25345020 - 94579 Zenting**

## All about the location

Zenting – ein idyllischer Luftkurort im Herzen des Bayerischen Waldes. Eingebettet in sanfte Hügel, dichte Wälder und weitläufige Wiesen bietet der staatlich anerkannte Erholungsort ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit hohem Freizeitwert. Die Gemeinde liegt im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau und verbindet charmantes Landleben mit guter Erreichbarkeit: Die nächstgrößeren Städte wie Passau und Deggendorf sind in etwa 30 bis 40 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ob Wandern, Radfahren, Wintersport oder einfach die Ruhe der Natur genießen – Zenting bietet Erholung und Lebensqualität das ganze Jahr über. Auch kulturell und kulinarisch hat die Region viel zu bieten: Zahlreiche traditionelle Gasthäuser, Brauereien und Veranstaltungen sorgen für ein lebendiges Miteinander.

Zenting verfügt über eine solide Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Ärzten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Gemeinde ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben und einer freundlichen Nachbarschaft – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Naturliebhaber.

**Property ID: 25345020 - 94579 Zenting**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 47.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

### 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz (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



VON POLL  
REAL ESTATE

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: 25345020 - 94579 Zenting**

## 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)