

Bad Füssing / Würding – Würding

# Möblierte Zwei-Zimmer-Erdgeschosswohnung

Property ID: 25345026



PURCHASE PRICE: 89.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 40,34 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

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

Property ID: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

## At a glance

Property ID	25345026	Purchase Price	89.000 EUR
Living Space	ca. 40,34 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1997		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	92.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.12.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

## The property



Property ID: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

## The property



Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513.25€	+8,8%
666.65€	+8,8%

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

Property ID: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

## The property



Property ID: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

## The property



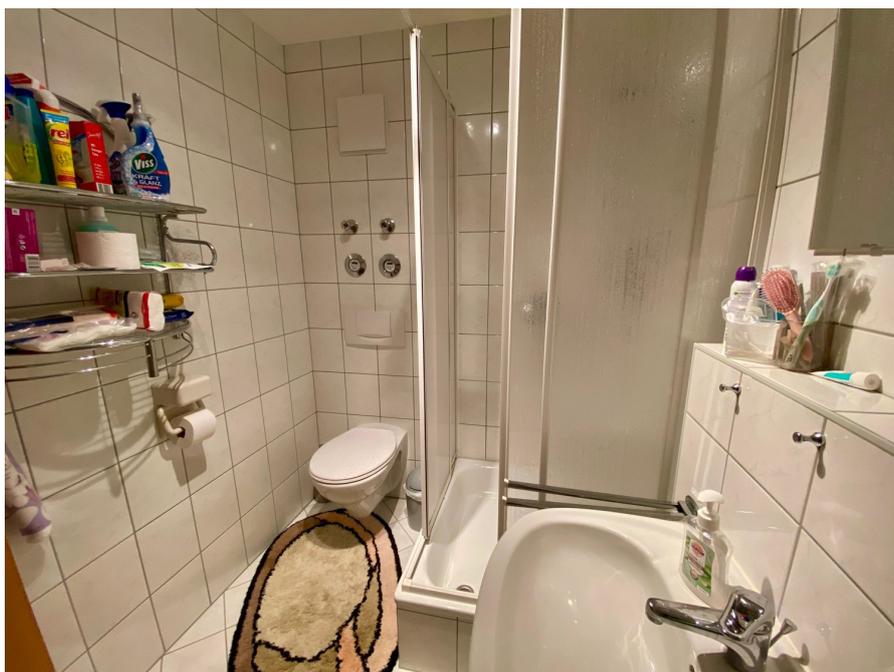
Property ID: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

## The property



Property ID: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

## The property



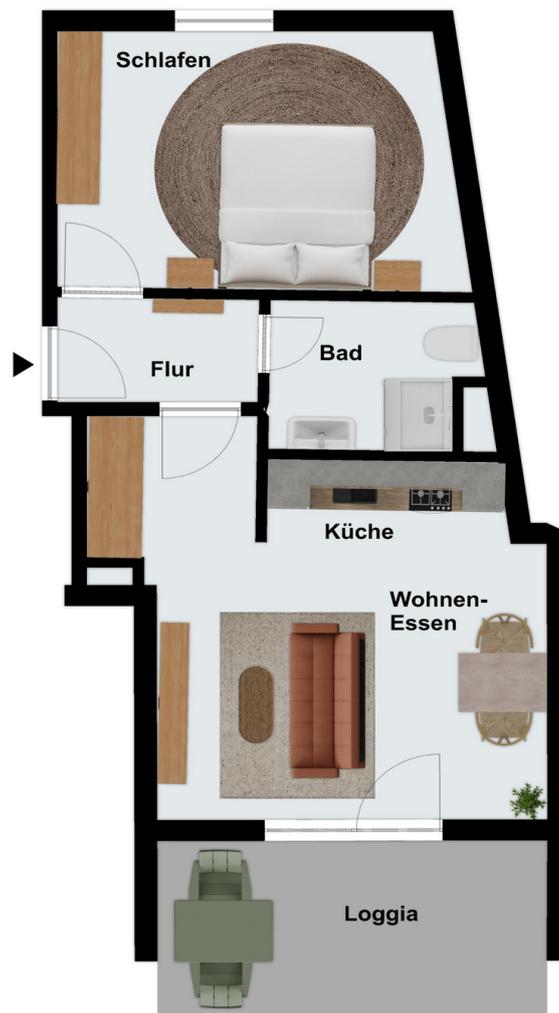
Property ID: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

## The property



Property ID: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

## 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: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

## A first impression

Diese gepflegte, im Jahr 1997 fertiggestellte komplett möblierte Erdgeschosswohnung präsentiert sich als attraktive Wohnmöglichkeit in ruhiger und gepflegter Nachbarschaft. Auf einer Wohnfläche von ca. 40,34 m<sup>2</sup> erstreckt sich ein durchdacht gestaltetes Raumkonzept, das sowohl als Erst- oder Zweitwohnsitz wie auch zur Vermietung an Kurgäste geeignet ist.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der funktionale Flur einen angenehmen Empfang und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangt man direkt in den zentralen Wohn- und Essbereich, mit Küchenzeile welcher durch seine vorteilhafte Aufteilung vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen zusammen mit der Süd-West-Terrasse eine helle, freundliche Atmosphäre. Die angrenzende Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und erweitert den Wohnbereich an sonnigen Tagen.

Im Schlafzimmer finden Sie ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Mit Blick auf die kompakte Fläche wurde die Raumaufteilung so gewählt, dass ein komfortabler Rückzugsort entsteht.

Das innenliegende Badezimmer ist modern gefliest und mit einer Dusche sowie einem Waschbecken und WC ausgestattet. Somit ist für alltäglichen Komfort gesorgt.

Die Ausstattung der Wohnung ist solide und gepflegt. Die Böden sind pflegeleicht ausgeführt, die Fenster verfügen über Isolierverglasung. Durch die vorhandene Zentralheizung ist eine angenehme Raumtemperatur in allen Bereichen gewährleistet.

Die Immobilie befindet sich in einem guten baulichen und optischen Zustand und wird stetig instand gehalten. Sie eignet sich dank ihrer Größe und Raumaufteilung besonders für Einzelpersonen oder Paare, die Wert auf eine angenehme Wohnumgebung legen. Auch für Kurgäste bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen, beispielsweise durch die Nähe zu wichtigen Kureinrichtungen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Stellplatz für den PKW.

Diese Immobilie überzeugt durch ihr praktisches Wohnkonzept und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung oder zur zeitweiligen Vermietung. Eine Besichtigung vor Ort vermittelt Ihnen einen umfassenden Eindruck von den Vorzügen

dieser Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für eine persönliche Besichtigung.

Property ID: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

## All about the location

Der idyllische Ortsteil Würding gehört zur bekannten Kur- und Thermengemeinde Bad Füssing im niederbayerischen Landkreis Passau. Eingebettet in die ruhige und naturnahe Landschaft des Inntals, überzeugt Würding durch seine angenehme Wohnqualität, gute Erreichbarkeit und die Nähe zu den bekannten Thermalbädern und Gesundheitseinrichtungen von Bad Füssing.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Bad Füssing mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten sowie den renommierten Thermen (Johannesbad, Therme Eins, Europa Therme). Der Ortsteil Würding selbst bietet ebenfalls eine gute Nahversorgung und punktet mit einer ruhigen Wohnlage, abseits des touristischen Trubels, jedoch in komfortabler Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen.

Die Region ist durch ein gut ausgebautes Verkehrsnetz erschlossen. Über die B12 sowie die nahegelegene A3 (Ausfahrt Pocking) gelangen Sie schnell in die Städte Passau, Pocking oder Schärding (Österreich). Auch der Bahnhof in Pocking ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Inntal-Radweg sowie zahlreiche Wanderwege in der Umgebung laden zu aktiver Freizeitgestaltung in der Natur ein.

Fazit: Würding vereint ländliche Ruhe mit bester Anbindung an das Gesundheits- und Freizeitangebot von Bad Füssing – eine attraktive Lage sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Property ID: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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.

Property ID: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

## 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)