

Büchlberg / Saderreut

High-quality renovated 3-unit house with 3 modern kitchens and 6 parking spaces

Property ID: 25166045



PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 353,98 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 735 m²

Property ID: 25166045 - 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: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

At a glance

Property ID	25166045	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 353,98 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	11		
Bedrooms	6		
Bathrooms	3		
Year of construction	1998	Usable Space	ca. 31 m ²
		Rentable space	ca. 353 m ²
		Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25166045 - 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: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

The property



Property ID: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

The property



Property ID: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

The property



Property ID: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

The property



Property ID: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

The property



Property ID: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

The property



Property ID: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

The property



Property ID: 25166045 - 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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau



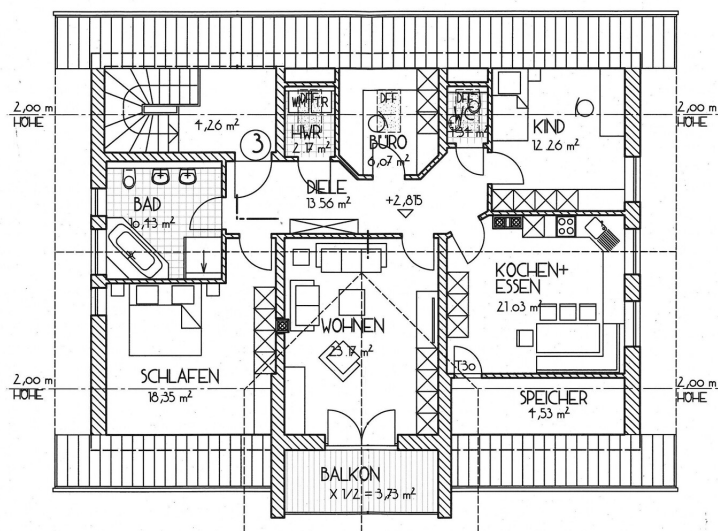
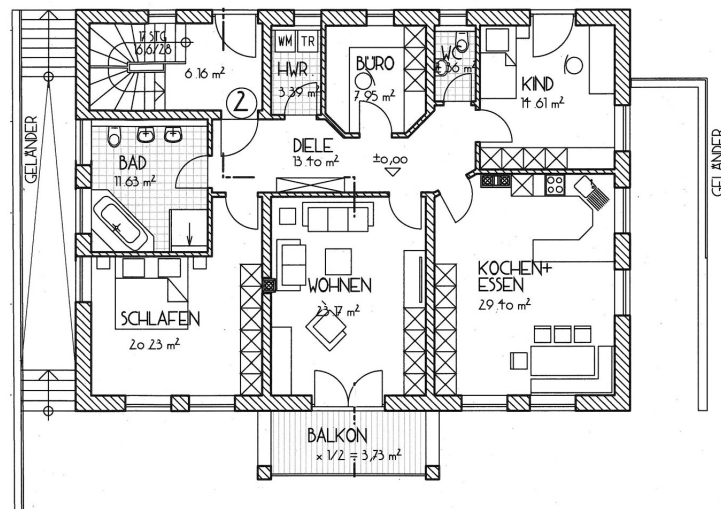
Property ID: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

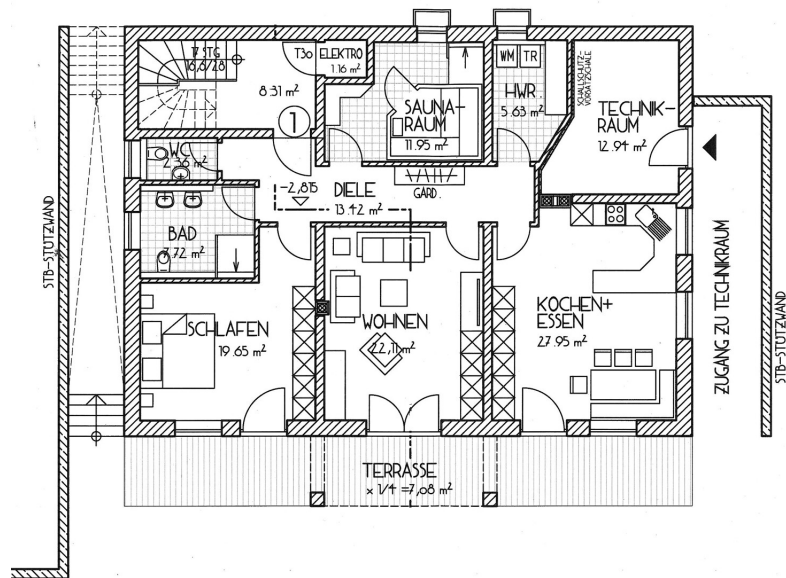
The property



Property ID: 25166045 - 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: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

A first impression

For sale is an exceptional three-unit building in Büchlberg/Saderreut, which underwent extensive renovations in 2021/22 and is now in pristine condition. With a total living area of approximately 354 m² and six outdoor parking spaces, this property combines energy efficiency, high-quality features, and versatile usage options – all while being located just a 15-minute drive from Passau city center. A particular advantage is its energy efficiency rating of A, achieved through the use of two modern heat pumps. Especially in times of rising energy costs, buyers and tenants alike benefit from low utility costs and sustainable heating technology, ensuring the long-term value of the property. The three apartments, with living areas ranging from approximately 120 to 130 m², boast bright and spacious layouts. Large windows flood the rooms with natural light, while balconies or terraces extend the living space outdoors. Stylish bathrooms with showers or corner bathtubs, two to three bedrooms per unit, and high-quality fitted kitchens with a total value of approximately €50,000 complete the offering. This makes the property equally suitable for families, discerning couples, home office solutions, or multi-generational living arrangements. Particularly interesting for investors: Based on a market-based target rent of €10/m², this results in a monthly net rent of approximately €3,540. In addition, there is income from renting out the six parking spaces at €240 per month. Thus, the calculated annual net rent is approximately €45,360, which corresponds to a gross yield of approximately 4.6%. Combined with high energy efficiency and modern standards, this creates a stable investment with attractive return prospects. The location in Büchlberg/Saderreut offers the perfect combination of rural charm and proximity to the city. Shopping facilities, a school, an outdoor swimming pool, and sports facilities are located in the immediate vicinity, while Passau, with its comprehensive infrastructure, is easily accessible. This versatile property offers numerous possibilities for investors, owner-occupiers, and multi-generational families alike.

Property ID: 25166045 - 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
- EG-Wohnung barrierefrei
- insg. 11 Zimmer
- Luftwärmepumpe
- Süd-Balkon und schöne Süd-Terrasse
- großzügige Raumaufteilung
- moderne und neuwertige Einbauküchen
- elektrische Rollläden
- Eichenparkett gekalkt

Property ID: 25166045 - 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: 25166045 - 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: 25166045 - 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