

Fürstenzell

Historisches Wohnhaus mit Charakter – kernsaniert, energieeffizient und gemütlich

Property ID: 26166015



PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 560 m²

Property ID: 26166015 - 94081 Fürstenzell

- **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: 26166015 - 94081 Fürstzell

At a glance

Property ID	26166015	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 240 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2005
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26166015 - 94081 Fürstzell

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	21.05.2036	Final energy consumption	47.90 kWh/m²a
		Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	1653

Property ID: 26166015 - 94081 Fürstzell

The property



Property ID: 26166015 - 94081 Fürstenzell

The property



Property ID: 26166015 - 94081 Fürstenzell

The property



Property ID: 26166015 - 94081 Fürstzell

The property



Property ID: 26166015 - 94081 Fürstenzell

The property



Property ID: 26166015 - 94081 Fürstzell

The property



Property ID: 26166015 - 94081 Fürstzell

The property



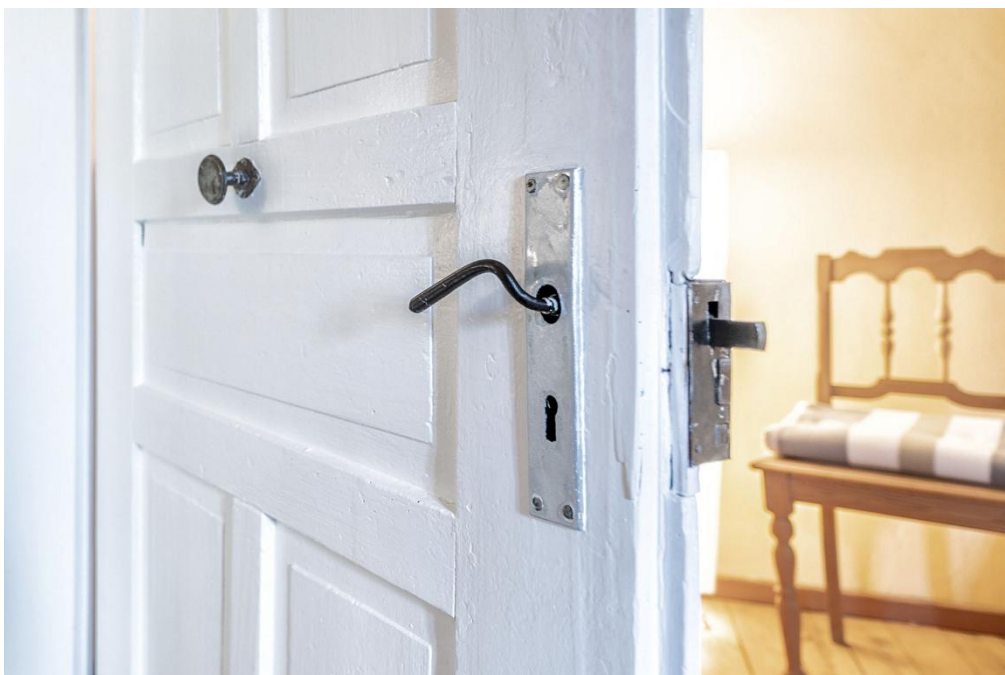
Property ID: 26166015 - 94081 Fürstzell

The property



Property ID: 26166015 - 94081 Fürstzell

The property



Property ID: 26166015 - 94081 Fürstzell

The property



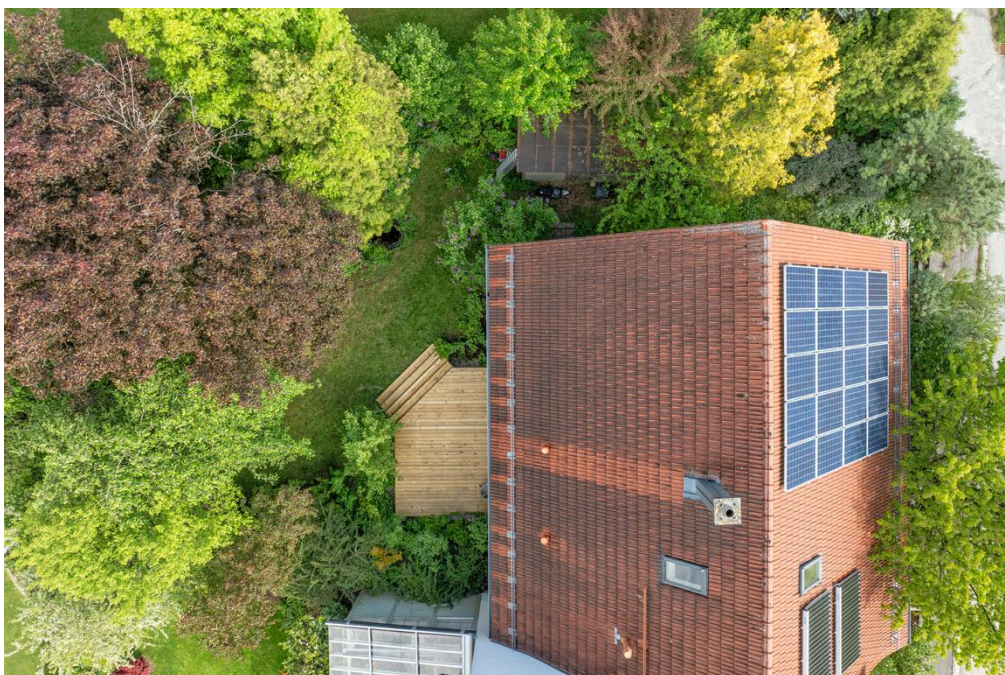
Property ID: 26166015 - 94081 Fürstzell

The property



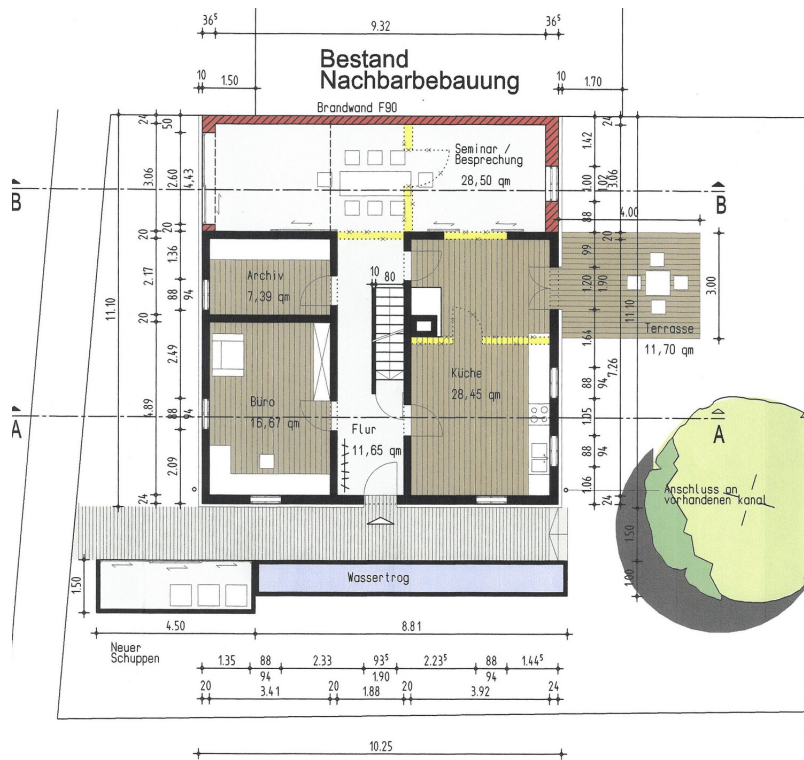
Property ID: 26166015 - 94081 Fürstzell

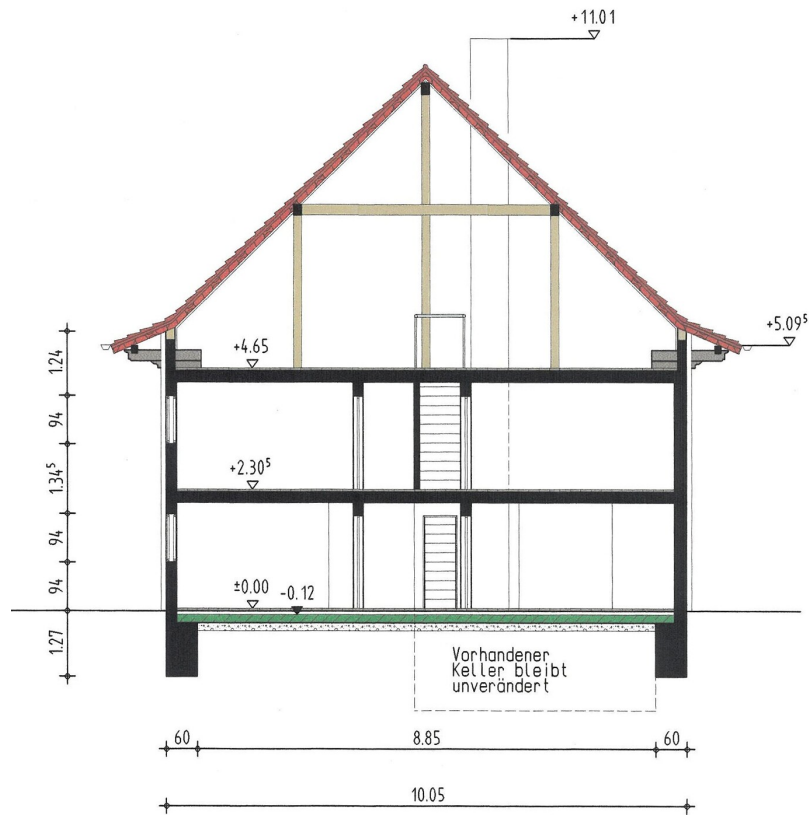
The property



Property ID: 26166015 - 94081 Fürstenzell

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: 26166015 - 94081 Fürstenzell

A first impression

Ein Zuhause mit Seele. Historisch gewachsen, technisch modernisiert, energetisch überraschend stark.

Manche Häuser wirken beim ersten Betreten einfach anders. Wärmer. Ruhiger. Echter. Dieses außergewöhnliche Wohnhaus im Herzen von Fürstenzell gehört genau in diese Kategorie.

Der Ursprung der Immobilie reicht bis ins Jahr 1653 zurück. Über die Jahrhunderte hinweg entstand hier kein gewöhnliches Haus, sondern ein charakterstarkes Zuhause mit beeindruckender Atmosphäre, natürlichen Materialien und einem Wohngefühl, das man heute nur noch selten findet. Und gleichzeitig wurde die Immobilie im Jahr 2005 nahezu kernsaniert und technisch umfassend modernisiert. Alte Seele trifft moderne Substanz. Genau das spürt man in jedem Raum.

Auf ca. 240 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Wohnkonzept mit beeindruckender Großzügigkeit, offenen Sichtachsen und außergewöhnlichem Raumgefühl. Sichtbare Holzbalken, massive Holzböden, Lehmputz sowie teilweise integrierte Wandheizung schaffen eine warme, wohngesunde Atmosphäre mit ganz eigenem Charakter. Der traditionelle Kachelofen sorgt zusätzlich für Behaglichkeit und unterstreicht den besonderen Stil dieses Hauses.

Ein echtes Highlight ist der offene Essbereich mit Galerieebene und direktem Zugang zur geht es zur gemütlichen Terrasse (mit der Nachmittagssonne). Zusammen mit dem eingewachsenen Garten und der großen, neu angelegten Terrasse, die von der Wohnküche aus begehbar ist, entsteht hier ein geschützter Rückzugsort mit viel Ruhe und Privatsphäre mitten im Ort.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie in einem außergewöhnlich attraktiven Zustand. Die im Jahr 2014 installierte Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher erwirtschaftet seit Jahren konstant starke Erträge von durchschnittlich ca. 5.247 kWh jährlich. Besonders interessant für künftige Eigentümer: Durch die sehr hohe Eigenverbrauchsquote von bis zu rund 70 % reduziert sich der externe Strombezug auf ein bemerkenswert niedriges Niveau. In den vergangenen Jahren mussten lediglich zwischen ca. 419 und 871 kWh pro Jahr zusätzlich aus dem öffentlichen Netz bezogen werden.

Die tatsächlichen Stromkosten lagen zuletzt bei nur rund 480 € brutto jährlich, der aktuelle monatliche Abschlag beträgt lediglich ca. 40 €. Unter Berücksichtigung der laufenden

Einspeisevergütung bewegt sich die Immobilie damit im Alltag praktisch auf einem Niveau von nahezu stromkostenfreiem Wohnen – ein heute selten gewordener Vorteil, der die laufenden Betriebskosten spürbar reduziert.

Zusätzlich verfügt das Haus über eine Solarthermieanlage zur Brauchwassererwärmung. Auch die Heizkosten bewegen sich trotz der großzügigen Wohnfläche auf erfreulich moderatem Niveau. Die jährlichen Gaskosten lagen zuletzt bei lediglich ca. 1.165 € bis 1.465 € brutto. Der monatliche Gasabschlag beträgt aktuell 158 €.

Im Zuge der Kernsanierung wurden sämtliche Wasser-, Strom- und Heizungsleitungen erneuert. Der aktuelle Energieverbrauchsausweis weist einen sehr guten Endenergieverbrauch von nur 47,9 kWh/(m²*a) aus.

Das ca. 535 m² große Grundstück bietet neben dem liebevoll angelegten Garten grundsätzlich auch Potenzial zur Schaffung eines Stellplatzes, Carports oder einer Garage. Aktuell verfügt die Immobilie über keinen festen Stellplatz auf dem Grundstück.

Eine Immobilie für Menschen, die keinen beliebigen Neubau suchen, sondern Charakter, Atmosphäre und echte Wohnqualität – verbunden mit überraschend niedrigen laufenden Energiekosten und moderner Haustechnik.

Property ID: 26166015 - 94081 Fürstenzell

Details of amenities

- **Historisches Wohnhaus aus 1653**
- **Nahezu kernsaniert 2005**
- **Sichtbare Holzbalken & Naturmaterialien**
- **Wohngesundes Raumklima mit Lehmputz**
- **Teilweise moderne Wandheizung**
- **Traditioneller, wasserführender Kachelofen vorhanden**
- **Gemütliche Wohnküche**
- **Beeindruckende Galerieebene**
- **Große, neu angelegte Holzterrasse mit Privatsphäre**
- **Eingewachsener, ruhiger Garten**
- **Photovoltaikanlage mit Speicher**
- **Solarthermie für Brauchwasser**
- **Nahezu stromkostenfreies Wohnen**
- **Hohe Eigenstromnutzung**
- **Sämtliche Leitungen erneuert**
- **Außergewöhnliches Raumgefühl**
- **Voll ausgebautes Dachgeschoss**
- **Stellplatz/Carport grundsätzlich möglich**

Property ID: 26166015 - 94081 Fürstenzell

All about the location

Die Immobilie befindet sich in angenehmer und ruhiger Wohnlage von Fürstenzell – einem der beliebtesten Wohnorte im Landkreis Passau. Der traditionsreiche Markt verbindet auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Gerade diese Mischung aus entspannter Wohnatmosphäre, gewachsenem Ortsbild und gleichzeitig kurzen Wegen macht Fürstenzell für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäcker, Metzger, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants und Cafés befinden sich direkt im Ort und sind schnell erreichbar. Auch größere Supermärkte sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote sind in Fürstenzell vorhanden, sodass sich der Alltag bequem und unkompliziert gestalten lässt.

Für Familien bietet der Standort ein besonders starkes Gesamtpaket: Kindergärten, Grund- und Mittelschulen sowie das überregional geschätzte Maristengymnasium befinden sich direkt vor Ort. Weiterführende Schulen und zusätzliche Bildungsangebote sind darüber hinaus bequem in der nahegelegenen Stadt Passau erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Bushaltestellen mit regelmäßigen Verbindungen Richtung Passau und in die umliegenden Gemeinden befinden sich in der näheren Umgebung. Die Dreiflüssestadt Passau mit ihrer Universität, Kliniken, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie einem breiten kulturellen und gastronomischen Angebot erreichen Sie mit dem Auto in nur ca. 15 Minuten. Über die nahegelegene Autobahn A3 besteht zudem eine schnelle Anbindung Richtung Deggendorf, Regensburg und Österreich.

Auch der Freizeit- und Erholungswert der Lage überzeugt auf ganzer Linie. Die reizvolle niederbayerische Umgebung mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, Naherholungsgebieten und der Nähe zum bekannten Bäderdreieck bietet beste Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität. Fürstenzell selbst verfügt zudem über ein außergewöhnlich lebendiges Kultur- und Vereinsleben. Besonders beliebt sind die Konzerte und Veranstaltungen in der historischen Portenkirche, die Sommerkonzerte im Klostergarten sowie kulturelle Highlights in der eindrucksvollen Rokoko-Klosterbibliothek. Ein Ort, der Tradition, Lebensfreude und Alltagstauglichkeit auf angenehme Weise miteinander verbindet.

Property ID: 26166015 - 94081 Fürstzell

Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26166015 - 94081 Fürstzell

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