

Hauzenberg

Moderne 3-Zi.-Dachgeschosswohnung mitten in der Granitstadt Hauzenberg

Property ID: 26166022



PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26166022 - 94051 Hauzenberg

- **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: 26166022 - 94051 Hauzenberg

At a glance

Property ID	26166022
Living Space	ca. 88 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	385.000 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	02.05.2028

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	75.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 26166022 - 94051 Hauzenberg

The property



Property ID: 26166022 - 94051 Hauzenberg

The property



Property ID: 26166022 - 94051 Hauzenberg

The property



Property ID: 26166022 - 94051 Hauzenberg

The property



Property ID: 26166022 - 94051 Hauzenberg

The property



Property ID: 26166022 - 94051 Hauzenberg

The property



Property ID: 26166022 - 94051 Hauzenberg

The property



Property ID: 26166022 - 94051 Hauzenberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

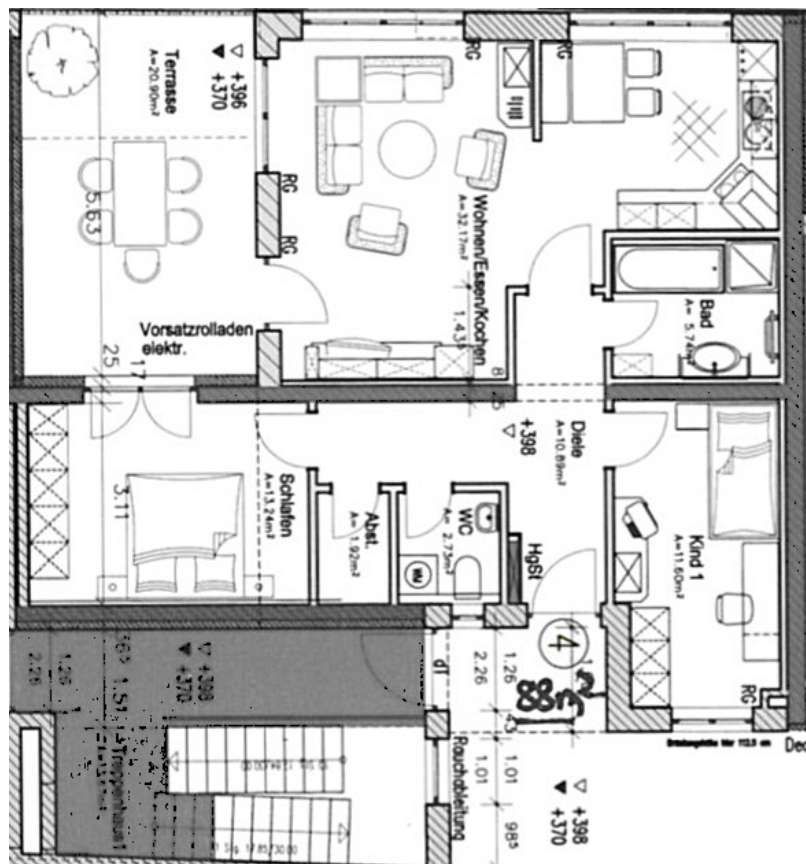
Shop Passau | Heiligegeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau

Property ID: 26166022 - 94051 Hauzenberg

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: 26166022 - 94051 Hauzenberg

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese im Jahr 2016 erbaute und äußerst gepflegte 3-Zimmer-Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort, durchdachte Funktionalität und eine attraktive Lage mitten im Herzen von Hauzenberg.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die helle und einladende Atmosphäre. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu einem besonderen Highlight: der großen, sonnigen Terrasse mit beeindruckendem Ausblick. Die teilweise überdachte Terrasse bietet dabei die perfekte Möglichkeit, auch bei wechselhaftem Wetter geschützt und gemütlich im Freien zu sitzen. Hier genießen Sie entspannte Stunden, gesellige Grillabende mit Familie und Freunden oder einfach den herrlichen Blick ins Grüne.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das moderne Badezimmer bietet hohen Komfort und verfügt über eine großzügige, bodengleiche Dusche. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort – insbesondere bei Besuch.

Auch in puncto Stauraum überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Ausstattung. Neben einem eigenen Kellerabteil steht Ihnen ein zusätzlicher, äußerst praktischer Abstellraum direkt auf derselben Etage zur Verfügung.

Das gepflegte Gebäude verfügt selbstverständlich über einen Aufzug, der Ihnen einen bequemen und barrierearmen Zugang zur Wohnung ermöglicht.

Für Ihr Fahrzeug steht ein eigener Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der sicheren und wettergeschützten Komfort bietet.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über zukunftsichere und energieeffiziente Fernwärme.

Das Wohngeld beträgt € 233,00,-, wobei € 12,73,- davon in die Rücklagen gehen. Der Rücklagenstand zum 31.12.24 liegt bei € 20.516,26 mit Anteil für die Wohnung von ca. € 1.245,68.

Die Wohnung kann möbliert übernommen werden, Preis nach Absprache.

Property ID: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Details of amenities

- TOP-Lage in Hauzenberg
- Exklusive Dachgeschosswohnung
- 3 Zimmer
- Einbauküche
- Echtholzparkett
- Separates Gäste-WC
- Großer Balkon mit schöner Aussicht (Teils überdacht)
- Kellerraum + separatem Abstellraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug

Property ID: 26166022 - 94051 Hauzenberg

All about the location

Wohnen mitten in der Granitstadt Hauzenberg

Genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Lage: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken und zahlreiche Gastronomieangebote sind bequem zu Fuß erreichbar.

Gleichzeitig bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Der Bayerische Wald liegt direkt vor der Haustür. Das schneesichere Skigebiet Hochficht im Dreiländereck Mühlviertel sowie mehrere Golfplätze in der näheren Umgebung sind ebenfalls schnell erreichbar.

Eine ideale Verbindung aus zentralem Wohnen, Natur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur & Anbindung:

ÖPNV: Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Passau sowie in die Region.

PKW: Über die Staatsstraßen St 2128 und St 2132 erreichen Sie die Dreiflüssestadt Passau sowie die Autobahn A 3 in ca. 20 bis 25 Minuten.

Property ID: 26166022 - 94051 Hauzenberg

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.

Property ID: 26166022 - 94051 Hauzenberg

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