

Büchlberg / Saderreut

Apartamento en planta baja reformado de alta calidad con cocina moderna equipada y balcón orientado al sur.

Número de propiedad: 25166017EG



PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 126,09 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

De un vistazo

Número de propiedad	25166017EG
Superficie habitable	ca. 126,09 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1998
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	395.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Características	Cocina empotrada

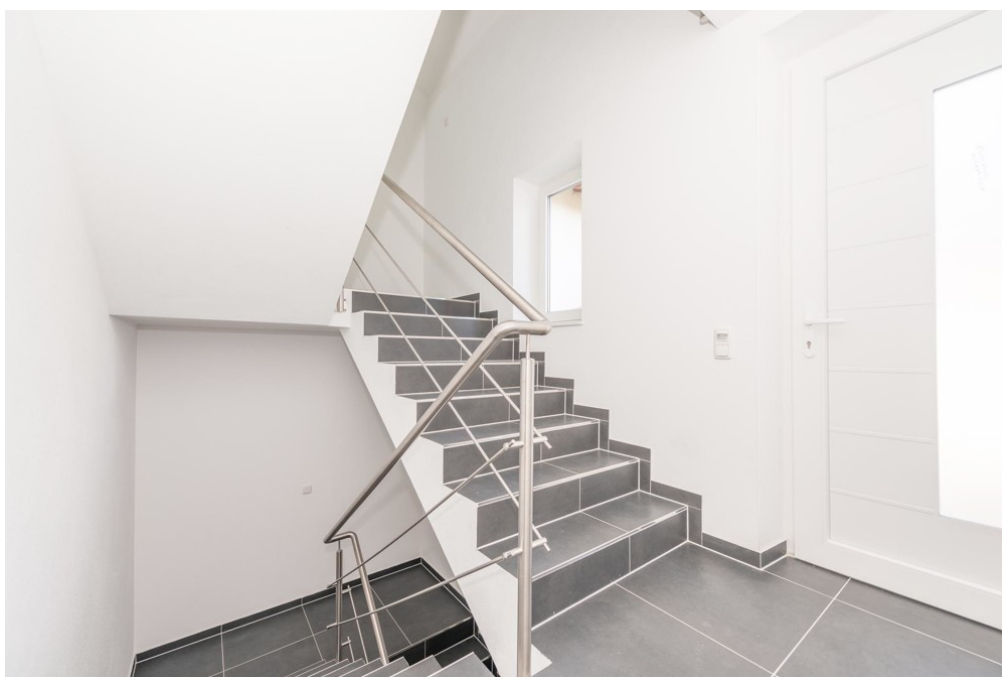
Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	11.10.2033	Demanda de energía final	21.90 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propiedad



Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propiedad



Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propiedad



Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propiedad



Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propiedad



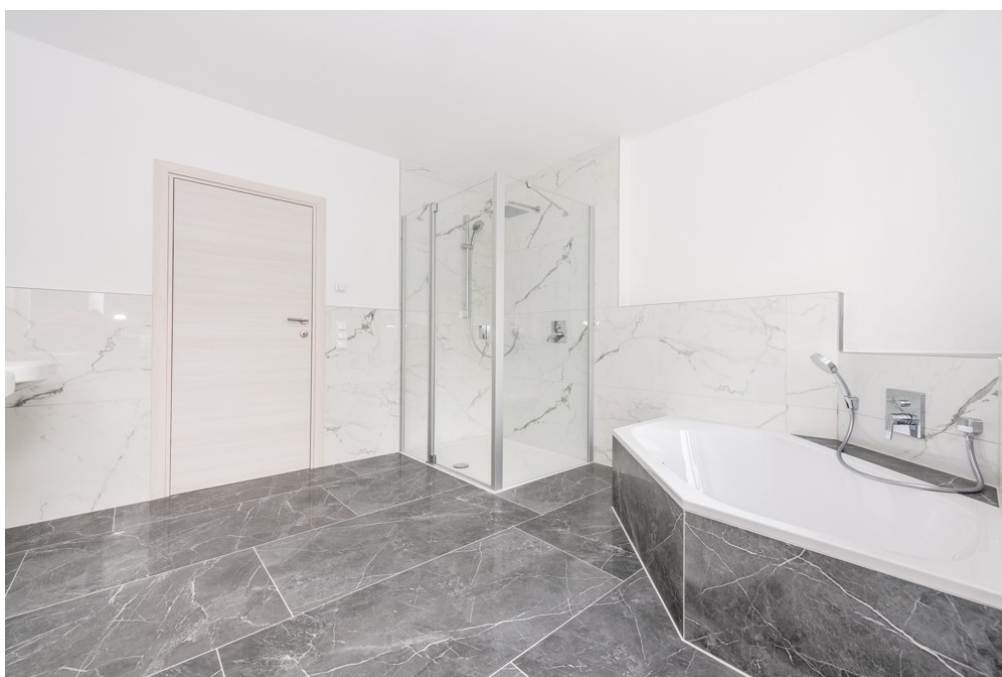
Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propiedad



Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital

MAKLER-KOMPASS

DEUTZ 10/2024

Top-Makler Passau

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: Hilti Real Estate

IN TEST: 3.000 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

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

Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propiedad



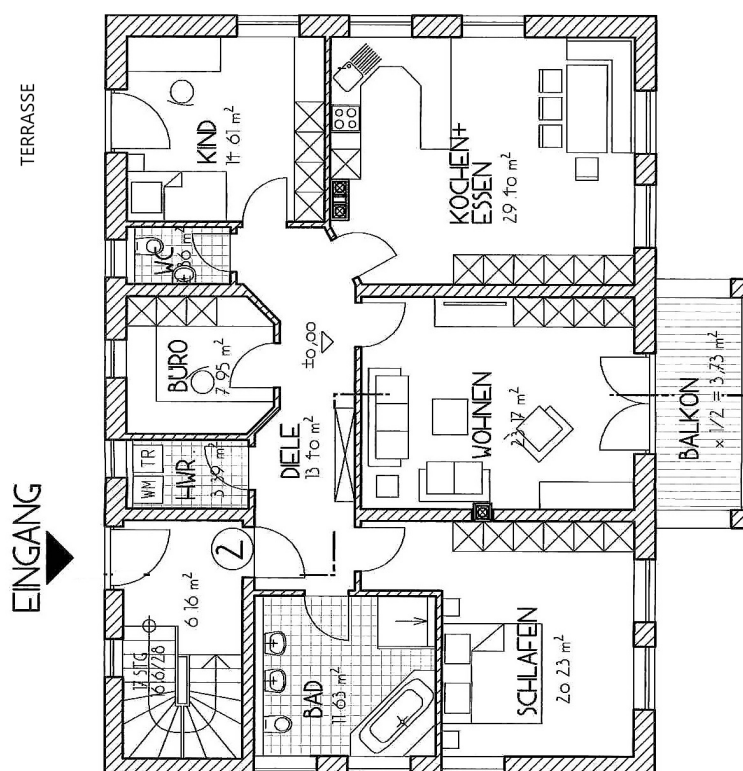
Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propiedad



Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Una primera impresión

Eficiencia energética y confort: Bienvenido a su nuevo hogar: un elegante apartamento en planta baja de aproximadamente 126 m² en un edificio de tres viviendas en Büchlberg/Saderreut, completamente renovado en 2021/22. A solo 15 minutos en coche del centro de Passau, esta es una auténtica joya en impecables condiciones, con eficiencia energética, acabados de alta calidad y opciones de uso flexibles. Lo más importante: sostenibilidad y bajos costes de servicios: en tiempos de subida de los precios de la energía, este apartamento es una auténtica ganga. Dos modernas bombas de calor aerotérmicas garantizan una excelente eficiencia energética de clase A, lo que se traduce en una calidez acogedora con facturas de calefacción siempre bajas. Múdese y siéntase como en casa con una cocina completamente nueva: la cocina equipada a medida incluida, valorada en aproximadamente 18.000 €, combina una elegancia atemporal con tecnología de vanguardia, convirtiendo cocinar en un verdadero placer. Una distribución que enamora: Este apartamento impresiona por su distribución bien pensada: – Un amplio recibidor le da la bienvenida a usted y a sus invitados. – El baño de alta calidad con bañera esquinera y ducha es un auténtico oasis de bienestar. – Dos dormitorios y una pequeña habitación adicional (ideal para una familia, un despacho o invitados) ofrecen mucha paz y tranquilidad. Un dormitorio tiene acceso directo a la encantadora terraza. – El luminoso salón, gracias a su suave pendiente y al acceso directo al soleado balcón orientado al sur, es el lugar perfecto para tardes relajantes. – La cocina contigua con comedor no solo es visualmente atractiva, sino también muy funcional. Habitaciones luminosas, estilo moderno: simplemente perfecto para sentirse como en casa: Los amplios ventanales garantizan un ambiente acogedor y luminoso durante todo el día. El elegante diseño interior completa armoniosamente la impresión general de este excepcional apartamento. La ubicación es magnífica: un idílico entorno rural cerca de la ciudad: ¿Le encanta la tranquilidad de la vida rural pero no quiere renunciar a la cercanía a la ciudad? Entonces Büchlberg/Saderreut es justo lo que necesita: Passau está a solo unos minutos, mientras disfruta de la calidad de vida de una comunidad rural consolidada. En las inmediaciones encontrará una escuela primaria, tiendas, una piscina al aire libre, un centro de tenis cubierto, parques y numerosas actividades de ocio, ideal para familias y parejas exigentes. En resumen, su nuevo hogar con un valor añadido: este apartamento es perfecto para quienes aprecian un estilo de vida elegante, bajos costes energéticos y una ubicación tranquila y bien comunicada. Ya sea como vivienda familiar, apartamento para parejas con despacho o un refugio con vistas panorámicas, aquí encontrará una calidad de vida que se puede sentir. Precio de compra del apartamento: 395.000 €. Precio de compra de 2 plazas de aparcamiento (2 x 3.500 €): 7.000 €. Precio total de compra: 402.000 €. Concierte su visita ahora y déjese



VON POLL
REAL ESTATE

inspirar.

Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Detalles de los servicios

- ruhiges Landleben bei 15 PKW-Minuten in die Passauer City
- Komplettsanierung in 2021/22 = neuwertiger Zustand
- äußerst attraktives Gesamtpaket
- barrierefrei
- vier Zimmer
- Luftwärmepumpe
- Süd-Balkon und schöne Terrasse
- großzügige Raumaufteilung
- moderne und neuwertige Einbauküche
- elektrische Rollläden
- Eichenparkett gekalkt

Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com