

Büchlberg / Saderreut

## Casa de 3 unidades renovada de alta calidad con 3 cocinas modernas y 6 plazas de aparcamiento.

Número de propiedad: 25166045



PRECIO DE COMPRA: 995.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 353,98 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 735 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25166045 - 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: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25166045                  |
| Superficie habitable | ca. 353,98 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 11                        |
| Dormitorios          | 6                         |
| Baños                | 3                         |
| Año de construcción  | 1998                      |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra      | 995.000 EUR                                                               |
| Casa                  | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Espacio utilizable    | ca. 31 m <sup>2</sup>                                                     |
| Superficie alquilable | ca. 353 m <sup>2</sup>                                                    |
| Características       | Terraza, Cocina empotrada, Balcón                                         |

Número de propiedad: 25166045 - 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: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propiedad



Número de propiedad: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propiedad



Número de propiedad: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propiedad



Número de propiedad: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propiedad



Número de propiedad: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propiedad



Número de propiedad: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propiedad



Número de propiedad: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propiedad



Número de propiedad: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propiedad

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](mailto:passau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



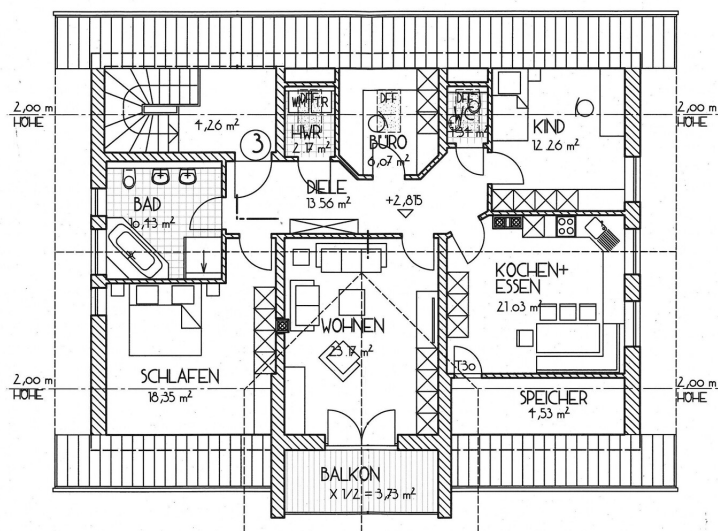
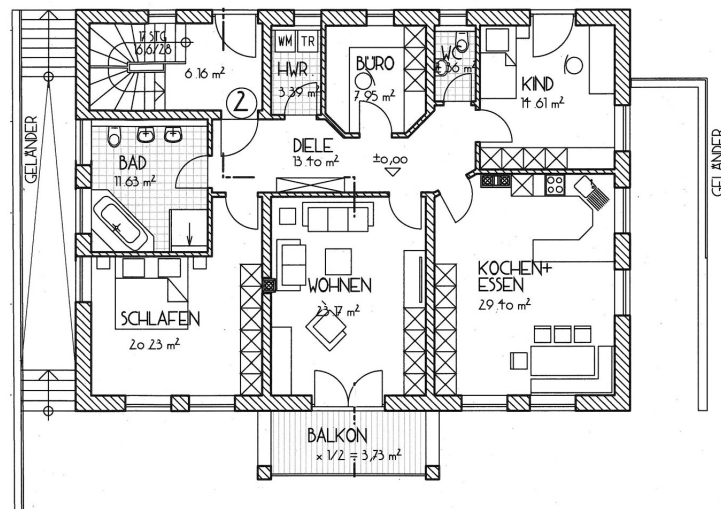
Número de propiedad: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

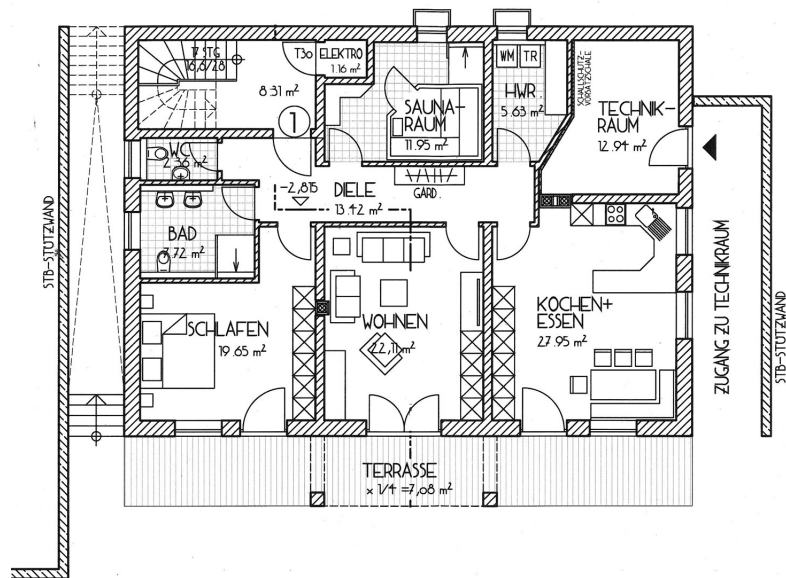
## La propiedad



**Número de propiedad: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut**

## Planos de planta





Número de propiedad: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Una primera impresión

Se vende un excepcional edificio de tres viviendas en Büchlberg/Saderreut, sometido a una profunda reforma en 2021/22 y que se encuentra en perfecto estado. Con una superficie habitable total de aproximadamente 354 m<sup>2</sup> y seis plazas de aparcamiento exterior, esta propiedad combina eficiencia energética, acabados de alta calidad y una gran versatilidad de usos, todo ello a tan solo 15 minutos en coche del centro de Passau. Una ventaja especial es su clasificación de eficiencia energética A, obtenida gracias al uso de dos modernas bombas de calor. Especialmente en tiempos de aumento de los costes energéticos, tanto compradores como inquilinos se benefician de los bajos costes de los servicios públicos y de la tecnología de calefacción sostenible, lo que garantiza el valor de la propiedad a largo plazo. Los tres apartamentos, con superficies habitables que oscilan entre los 120 y los 130 m<sup>2</sup>, cuentan con una distribución luminosa y espaciosa. Grandes ventanales inundan las estancias de luz natural, mientras que los balcones o terrazas amplían la superficie habitable al exterior. Elegantes baños con ducha o bañera esquinera, de dos a tres dormitorios por unidad y cocinas equipadas de alta calidad con un valor total aproximado de 50.000 € completan la oferta. Esto hace que la propiedad sea ideal tanto para familias como para parejas exigentes, para trabajar desde casa o para vivir con varias generaciones. Especialmente interesante para inversores: con una renta objetivo de mercado de 10 €/m<sup>2</sup>, esto resulta en una renta neta mensual de aproximadamente 3.540 €. Además, se obtienen ingresos por el alquiler de las seis plazas de aparcamiento a 240 € al mes. Por lo tanto, la renta neta anual calculada es de aproximadamente 45.360 €, lo que corresponde a una rentabilidad bruta de aproximadamente el 4,6 %. Combinado con una alta eficiencia energética y estándares modernos, esto crea una inversión estable con atractivas perspectivas de rentabilidad. Su ubicación en Büchlberg/Saderreut ofrece la combinación perfecta de encanto rural y proximidad a la ciudad. En las inmediaciones hay tiendas, un colegio, una piscina al aire libre e instalaciones deportivas, mientras que Passau, con su completa infraestructura, es fácilmente accesible. Esta propiedad versátil ofrece numerosas posibilidades para inversores, propietarios-ocupantes y familias multigeneracionales.

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

Número de propiedad: 25166045 - 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: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 21.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25166045 - 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](mailto:passau@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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