

Büchlberg / Saderreut

## Appartement de standing rénové au dernier étage, avec cuisine moderne équipée et balcon exposé sud.

CODE DU BIEN: 25166018DG



PRIX D'ACHAT: 335.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113,25 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25166018DG                |
| Surface habitable      | ca. 113,25 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 4                         |
| Chambres à coucher     | 2                         |
| Salles de bains        | 1                         |
| Année de construction  | 1998                      |
| Place de stationnement | 2 x surface libre         |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 335.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Informations énergétiques

|                                                  |                                            |                                                                |                           |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 11.10.2033                                 | Consommation<br>d'énergie                                      | 21.90 kWh/m²a             |
|                                                  |                                            | Classement<br>énergétique                                      | A+                        |
|                                                  |                                            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2022                      |

CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

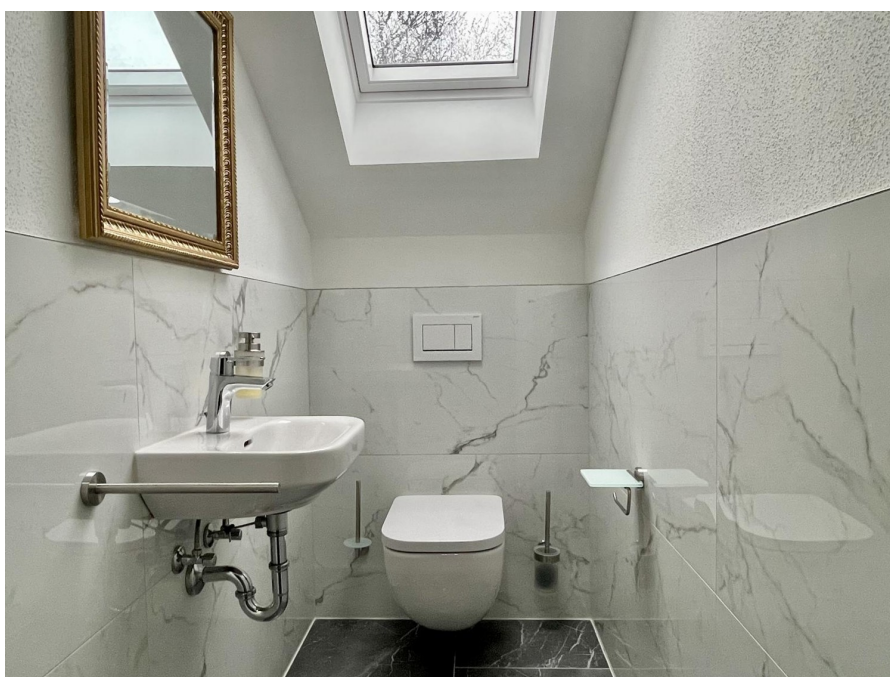
## La propriété





CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété

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)



CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

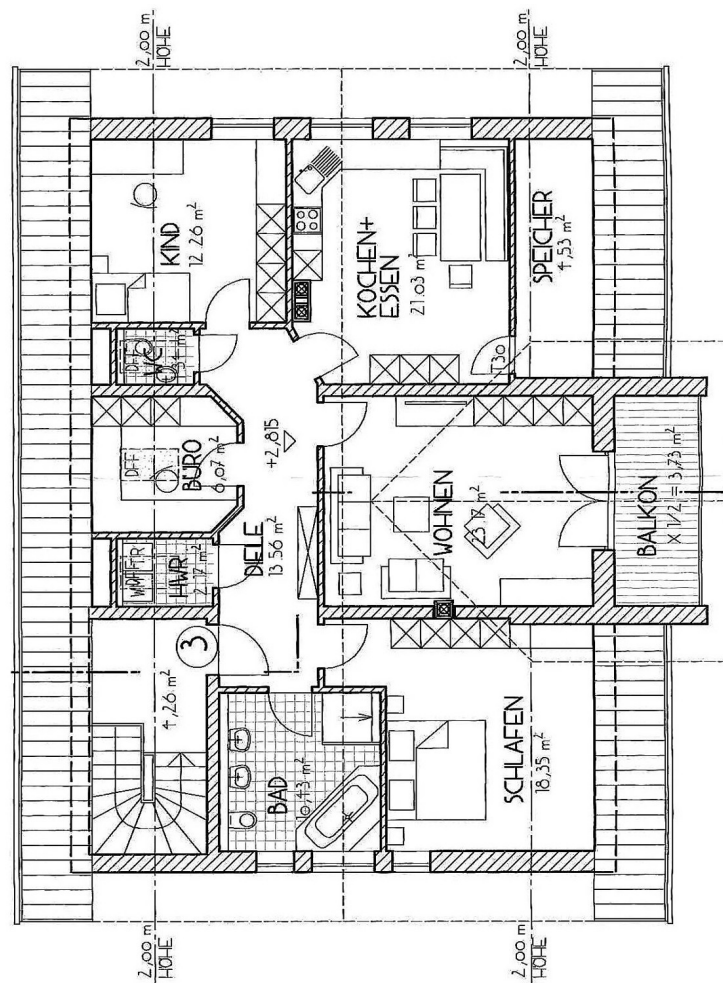
## La propriété





**CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut**

## Plans d'étage



**CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut**

## Une première impression

Confort et efficacité énergétique réunis : Bienvenue dans votre nouveau chez-vous ! Ce superbe appartement-terrasse d'environ 113 m<sup>2</sup>, situé dans un immeuble de trois appartements bien entretenu à Büchlberg/Saderreut et entièrement rénové en 2021/22, est un véritable bijou. À seulement 15 minutes en voiture du centre-ville de Passau, il offre un confort optimal, des équipements haut de gamme et une grande flexibilité d'utilisation. Ses atouts principaux : durabilité et faibles coûts énergétiques. Face à la hausse des prix de l'énergie, cet appartement est une véritable aubaine. Deux pompes à chaleur air-air modernes garantissent une excellente performance énergétique (classe A), pour un confort optimal et des factures de chauffage toujours basses. Installez-vous confortablement et profitez d'une cuisine flambant neuve : la cuisine aménagée sur mesure, incluse et d'une valeur d'environ 18 000 €, allie une élégance intemporelle à une technologie de pointe, pour faire de la cuisine un véritable plaisir. Sur demande (avec supplément), vous pouvez même emménager meublé immédiatement. Ou vous pouvez aménager les pièces entièrement à votre goût – le choix vous appartient. Un agencement qui vous séduira – cet appartement impressionne par son plan bien pensé : – Un hall d'entrée spacieux vous accueille, vous et vos invités. – La salle de bain haut de gamme, avec sa baignoire d'angle et sa douche, est un véritable havre de paix. – Deux chambres et un petit bureau (idéal pour la famille, le télétravail ou les invités) offrent calme et tranquillité. – Le salon lumineux, avec accès direct au balcon ensoleillé exposé plein sud, est l'endroit parfait pour des soirées de détente. – La cuisine attenante, avec son coin repas et son cellier séparé, est à la fois esthétique et très fonctionnelle. Des pièces lumineuses, un style moderne – tout simplement parfait pour se sentir chez soi : de grandes fenêtres garantissent une atmosphère chaleureuse et lumineuse tout au long de la journée. La décoration intérieure élégante complète harmonieusement l'impression générale de cet appartement exceptionnel. L'emplacement est superbe – un cadre champêtre idyllique à proximité de la ville : vous aimez la tranquillité de la campagne sans pour autant renoncer à la proximité de la ville ? Alors Büchlberg/Saderreut est fait pour vous : Passau est à quelques minutes seulement, et vous profiterez du cadre de vie paisible d'un village établi. Une école primaire se trouve à proximité. Commerces, piscine extérieure, centre de tennis couvert, parcs et de nombreuses activités de loisirs sont facilement accessibles – idéal pour les familles et les couples exigeants. En bref, votre nouveau chez-vous avec une valeur ajoutée : cet appartement est parfait pour ceux qui apprécient un style de vie élégant, des charges énergétiques réduites et un emplacement calme tout en étant bien desservi. Que ce soit comme résidence familiale, appartement pour couple avec bureau ou refuge avec vue panoramique, vous y trouverez une qualité de vie exceptionnelle. Prix d'achat de l'appartement : 335 000 €. Prix d'achat de 2 places

de parking (2 x 3 500 €) : 7 000 €. Prix d'achat total : 342 000 €. Prenez rendez-vous pour une visite dès maintenant et laissez-vous séduire.



**CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut**

## Détails des commodités

- ruhiges Landleben bei 15 PKW-Minuten in die Passauer City
- Komplettsanierung in 2021/22 = neuwertiger Zustand
- äußerst attraktives Gesamtpaket
- auf Wunsch möbliert mit neuwertigen Möbeln
- vier Zimmer
- Luftwärmepumpe
- Süd-Balkon
- großzügige Raumaufteilung
- moderne und neuwertige Einbauküche mit großer Speisekammer
- elektrische Rollläden
- Eichenparkett gekalkt
- 2 PKW-Minuten zum Einkaufen nach Büchlberg

**CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut**

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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