

Büchlberg / Saderreut

## Appartement de plain-pied rénové avec des prestations de haute qualité, cuisine équipée moderne et balcon exposé sud.

CODE DU BIEN: 25166017EG



PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126,09 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25166017EG - 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: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166017EG
Surface habitable	ca. 126,09 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	395.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Bloc-cuisine

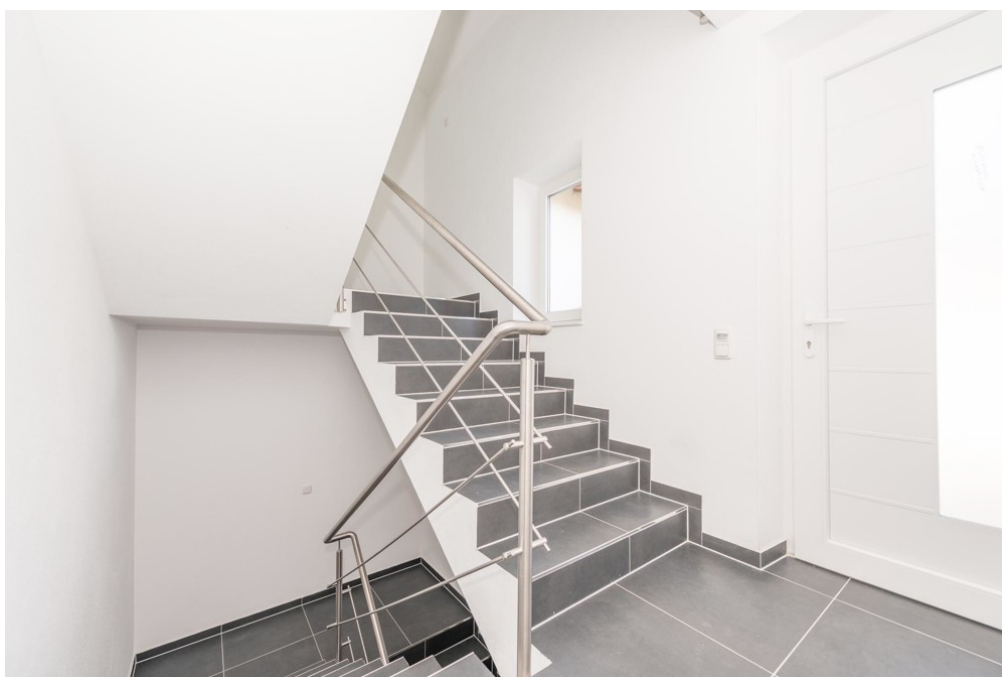
CODE DU BIEN: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Informations énergétiques

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

CODE DU BIEN: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

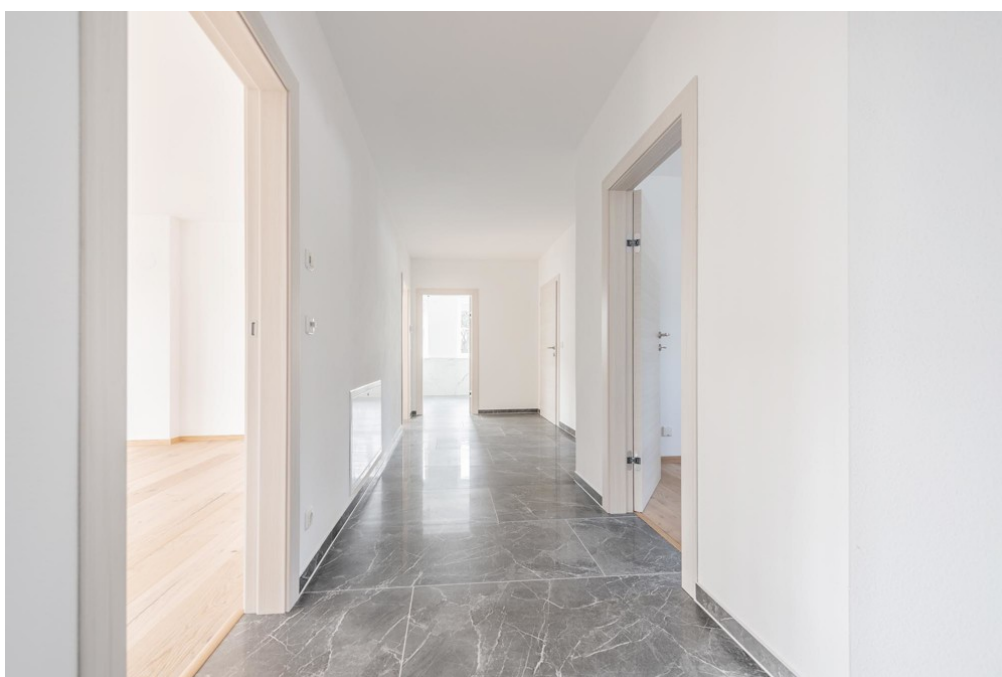
## La propriété





CODE DU BIEN: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété



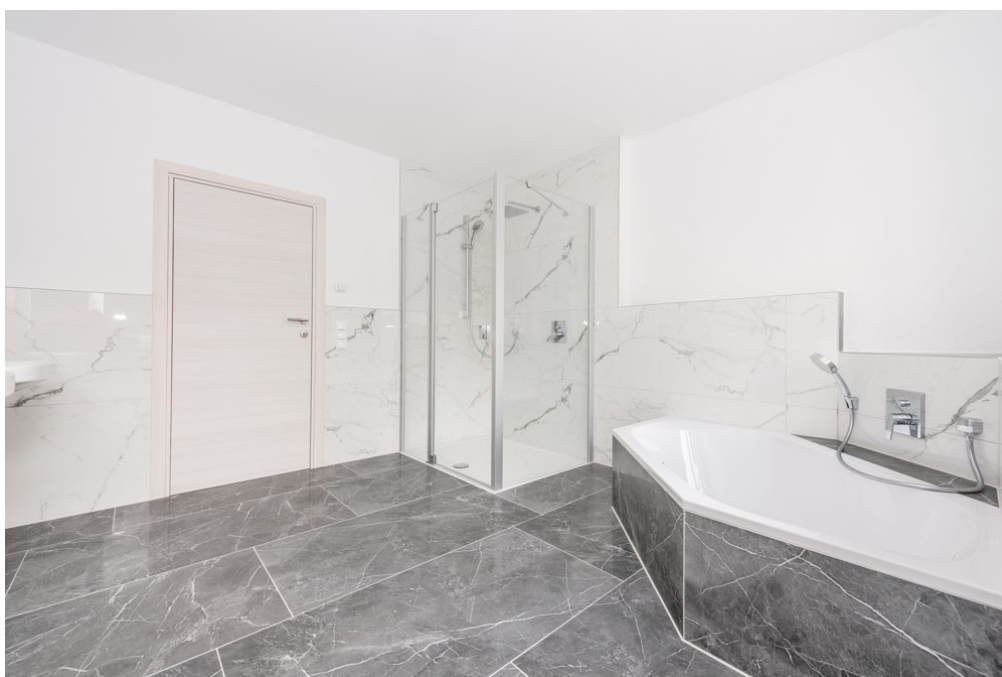
CODE DU BIEN: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Capital

MAKLER-KOMPASS

1. DEZ. 10.2024

Top-Makler Passau

★★★★★

Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: Hilti

IN TEST: 3.000 Makler

GÜLTIG BIS: 09.12.

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)



CODE DU BIEN: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété



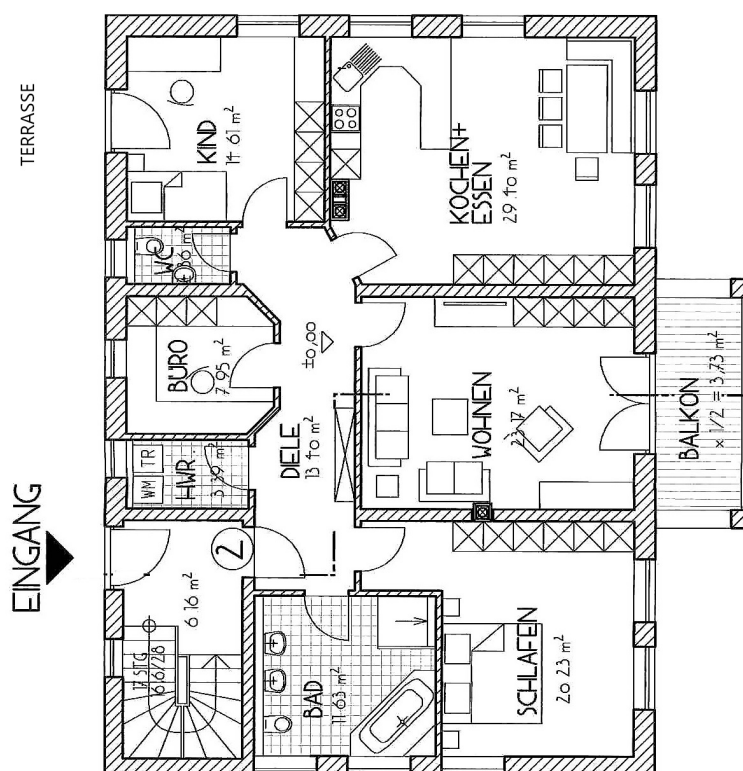
CODE DU BIEN: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut**

## Une première impression

Confort et efficacité énergétique : bienvenue dans votre nouveau chez-vous ! Cet élégant appartement de plain-pied d'environ 126 m<sup>2</sup>, situé dans un immeuble de trois logements 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, une excellente performance énergétique, 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. Un agencement qui vous séduira – Cet appartement impressionne par son plan bien pensé : – Un hall d'entrée spacieux accueille 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 une petite pièce supplémentaire (idéale pour une famille, un bureau ou des invités) offrent calme et tranquillité. L'une des chambres donne directement sur la charmante terrasse. – Le salon lumineux, grâce à sa pente douce et son accès direct au balcon ensoleillé exposé plein sud, est l'endroit idéal pour des soirées de détente. – La cuisine ouverte avec coin repas est non seulement esthétique, mais aussi très fonctionnelle. Des pièces lumineuses, un style moderne – tout simplement parfait pour se sentir chez soi : de grandes fenêtres assurent une atmosphère chaleureuse et lumineuse tout au long de la journée. La décoration intérieure élégante complète harmonieusement l'impression générale de cet appartement exceptionnel. Un emplacement idéal – 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 seulement quelques minutes, et vous profiterez du cadre de vie paisible d'une communauté villageoise établie. À proximité, vous trouverez une école primaire, des commerces, une piscine extérieure, un centre de tennis couvert, des parcs et de nombreuses activités de loisirs – 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 un couple avec bureau, ou refuge avec vue panoramique, vous y trouverez une qualité de vie exceptionnelle. Prix d'achat de l'appartement : 395 000 €. Prix d'achat de 2 places de parking (2 x 3 500 €) : 7 000 €.

Prix d'achat total : 402 000 €. Prenez rendez-vous pour une visite dès maintenant et laissez-vous séduire.

CODE DU BIEN: 25166017EG - 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
- barrierefrei
- vier Zimmer
- Luftwärmepumpe
- Süd-Balkon und schöne Terrasse
- großzügige Raumaufteilung
- moderne und neuwertige Einbauküche
- elektrische Rollläden
- Eichenparkett gekalkt

CODE DU BIEN: 25166017EG - 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: 25166017EG - 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: 25166017EG - 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)