

Zenting

# Maison individuelle rénovée de haute qualité avec studio indépendant.

CODE DU BIEN: 25345020



PRIX D'ACHAT: 475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 166,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 606 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

- 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: 25345020 - 94579 Zenting**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25345020
Surface habitable	ca. 166,4 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	475.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	47.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.10.2033	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété



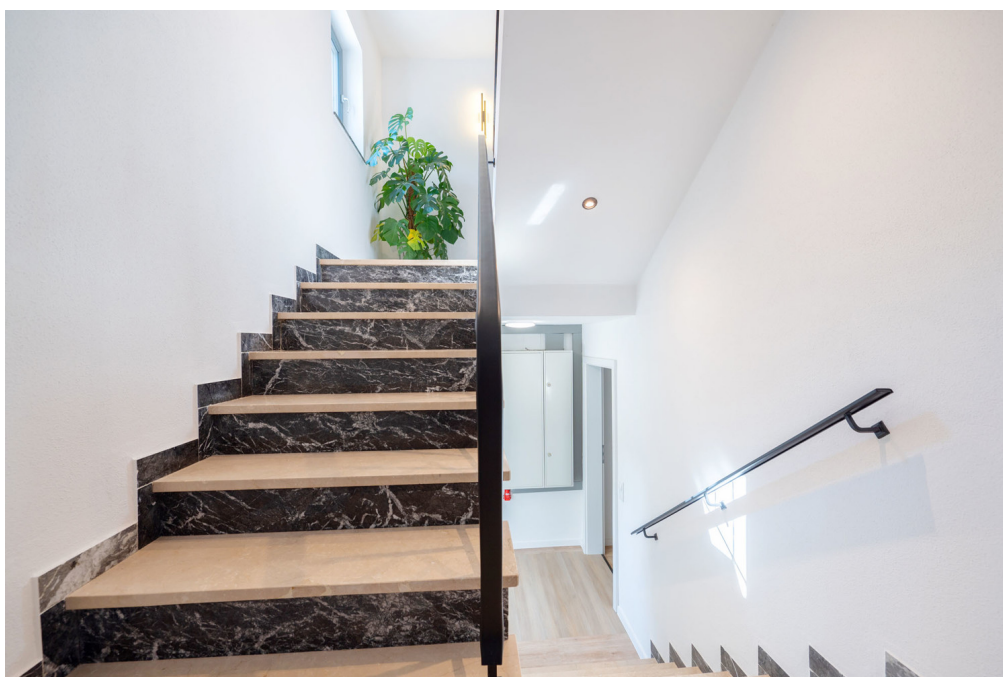
CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété



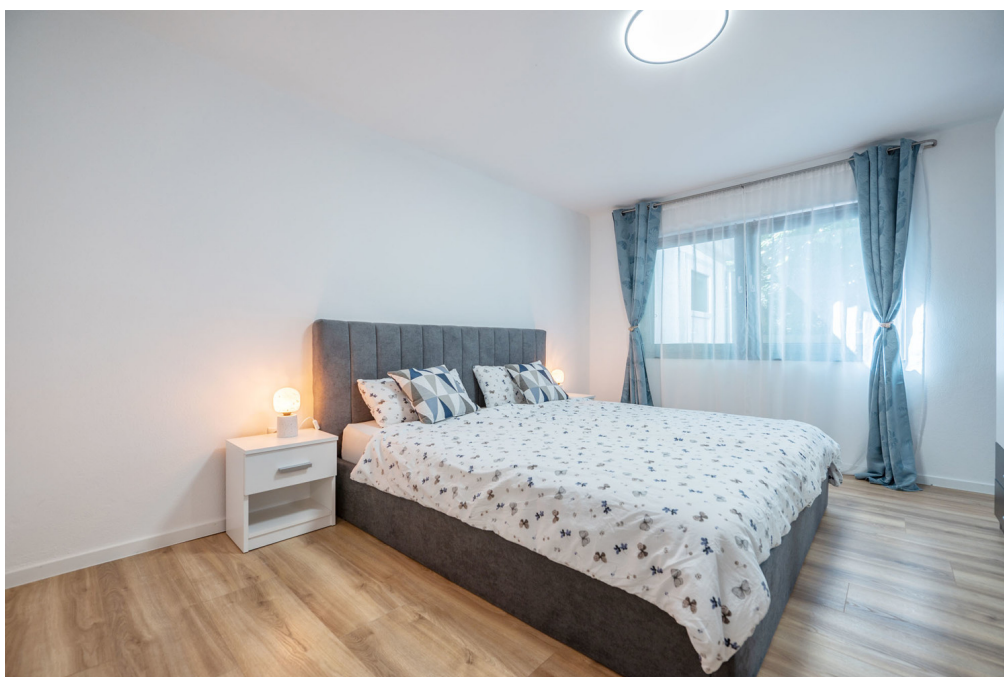
CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

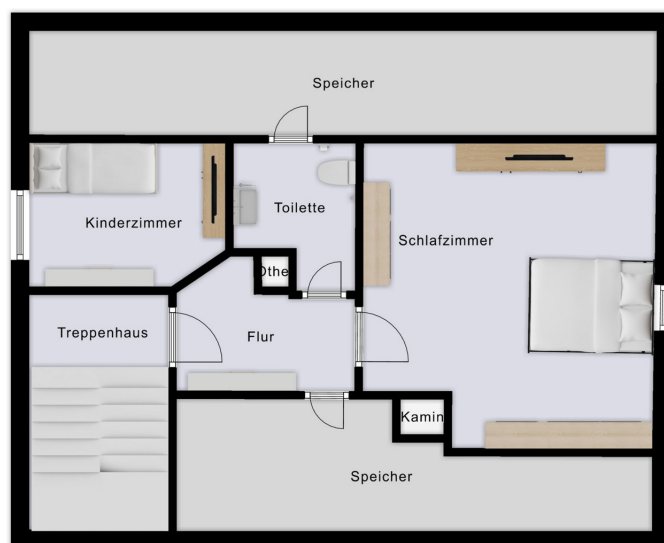
## La propriété



CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## 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: 25345020 - 94579 Zenting**

## Une première impression

Un jardin idyllique, des coûts énergétiques réduits et des prestations haut de gamme : voilà ce qui rend cette maison individuelle quasi neuve avec appartement indépendant à Zenting si attrayante. Construite initialement en 1969, la maison a fait l'objet d'une rénovation complète en 2023. Une attention particulière a été portée à l'efficacité énergétique et à la décoration intérieure soignée. La propriété offre une surface habitable totale de 166,40 m<sup>2</sup> répartie sur trois niveaux, comprenant 8 pièces, 2 cuisines, 2 salles de bains et 1 WC. Selon vos besoins, la maison peut être utilisée comme résidence principale ou l'appartement indépendant peut être loué. Environ 60 m<sup>2</sup> d'espace de rangement supplémentaire sont également disponibles. Les véhicules peuvent être stationnés sous le carport ou dans l'un des deux garages individuels. Le terrain de 606 m<sup>2</sup> est entièrement clôturé, ce qui le rend idéal pour accueillir des chiens, et les arbres et plantes matures garantissent une agréable intimité. Vous pourrez ainsi profiter d'agréables journées d'été à vous détendre sur la terrasse couverte, dans le jardin ou sur le vaste toit-terrasse offrant une vue panoramique. Quiconque recherche une maison élégante, aux faibles charges et dotée d'un espace extérieur attrayant trouvera son bonheur dans cette propriété unique.

CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting

## Détails des commodités

- Baujahr 1969
- Kernsanierung 2023
- Energieeffizienzklasse A
- IDM Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss
- PV-Anlage vorbereitet
- Einliegerwohnung
- Wohnfläche ca. 166 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 60 m<sup>2</sup>
- 8 Zimmer
- 2 Bäder mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- Stark gehobene Ausstattung
- Hochwertige große Einbauküche
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Balkon und Dachterrasse
- Überdachte Terrasse im Garten
- Grundstücksgröße ca. 606 m<sup>2</sup>
- Gartenschuppen für Werkzeug und Geräte
- Komplett eingezäunt für Hundehaltung
- 1 Carport
- 2 Einzelgaragen

**CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting**

## Tout sur l'emplacement

Zenting – ein idyllischer Luftkurort im Herzen des Bayerischen Waldes. Eingebettet in sanfte Hügel, dichte Wälder und weitläufige Wiesen bietet der staatlich anerkannte Erholungsort ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit hohem Freizeitwert. Die Gemeinde liegt im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau und verbindet charmantes Landleben mit guter Erreichbarkeit: Die nächstgrößeren Städte wie Passau und Deggendorf sind in etwa 30 bis 40 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ob Wandern, Radfahren, Wintersport oder einfach die Ruhe der Natur genießen – Zenting bietet Erholung und Lebensqualität das ganze Jahr über. Auch kulturell und kulinarisch hat die Region viel zu bieten: Zahlreiche traditionelle Gasthäuser, Brauereien und Veranstaltungen sorgen für ein lebendiges Miteinander.

Zenting verfügt über eine solide Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Ärzten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Gemeinde ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben und einer freundlichen Nachbarschaft – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Naturliebhaber.

**CODE DU BIEN: 25345020 - 94579 Zenting**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 47.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### 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: 25345020 - 94579 Zenting**

## 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)