

Büchlberg / Saderreut

Maison de 3 logements rénovée de haute qualité avec 3 cuisines modernes et 6 places de parking

CODE DU BIEN: 25166045



PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 353,98 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 735 m²

CODE DU BIEN: 25166045 - 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: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166045
Surface habitable	ca. 353,98 m ²
Pièces	11
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1998

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 31 m ²
Espace locatif	ca. 353 m ²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

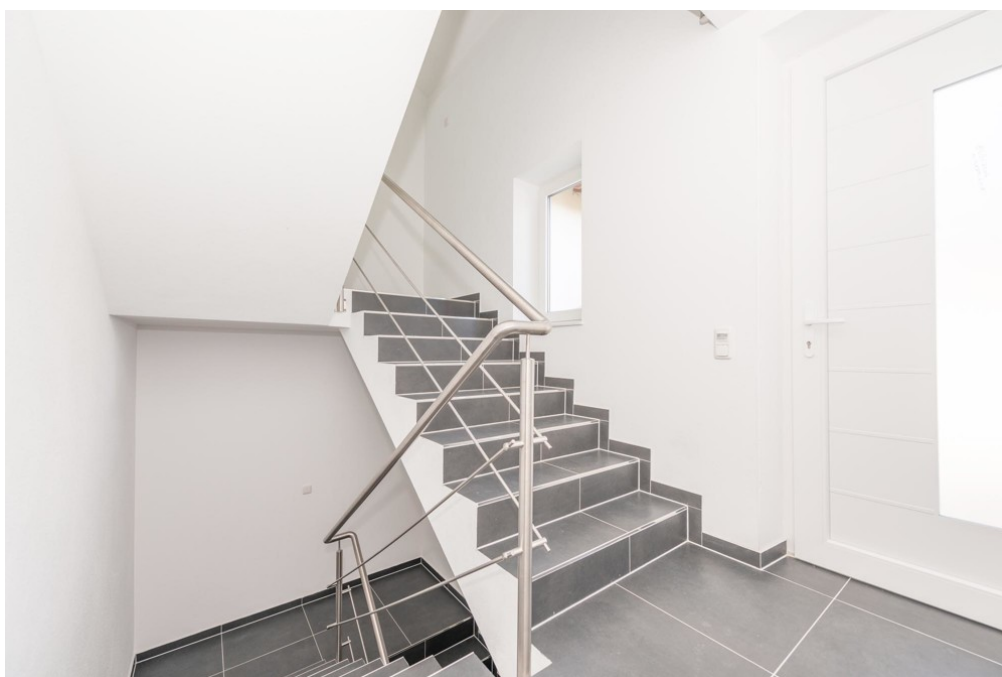
CODE DU BIEN: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

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: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propriété



CODE DU BIEN: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propriété



CODE DU BIEN: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propriété



CODE DU BIEN: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propriété



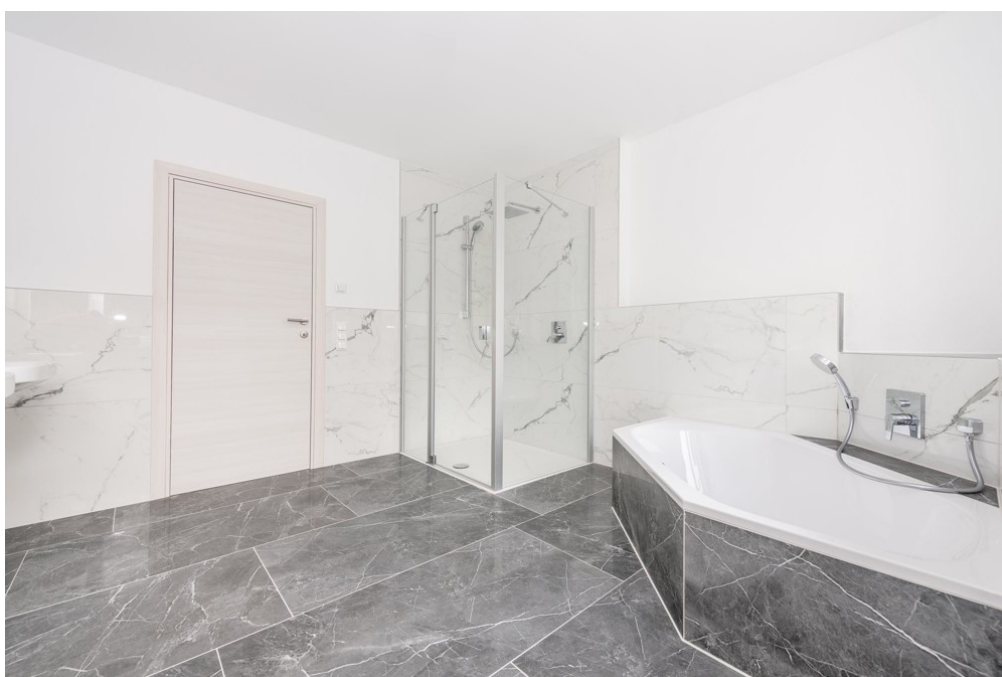
CODE DU BIEN: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propriété



CODE DU BIEN: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propriété



CODE DU BIEN: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propriété



CODE DU BIEN: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital

MAKLER-KOMPASS

DEZ 2024

Top-Makler Passau



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: 100 Immobilien

AN TEST: 3.903 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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau



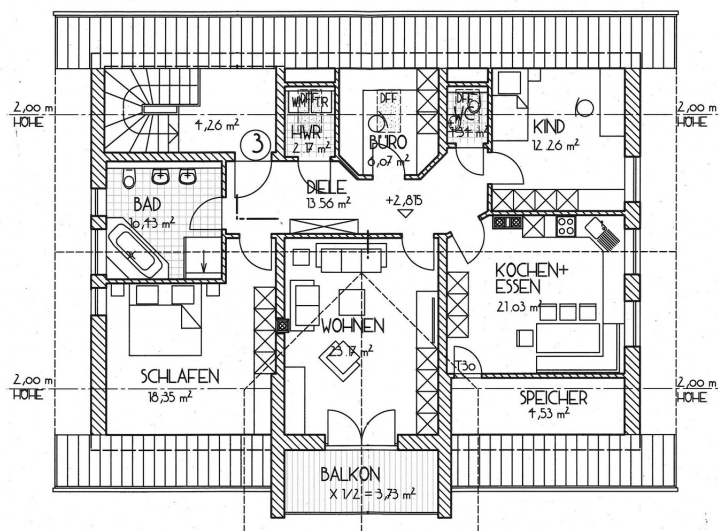
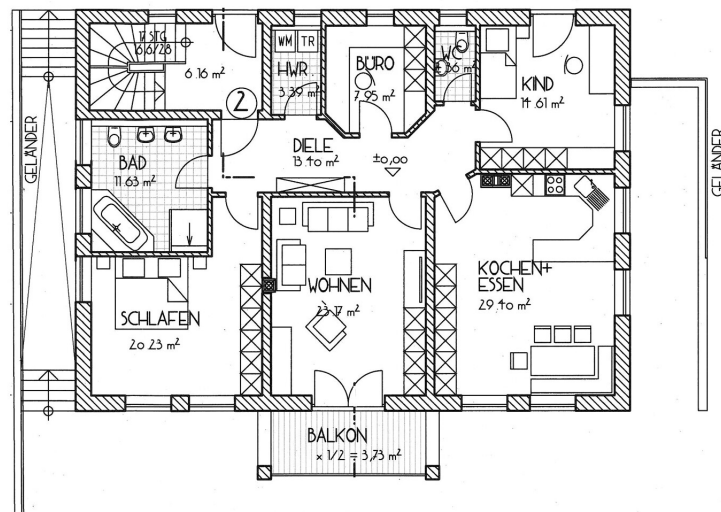
CODE DU BIEN: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

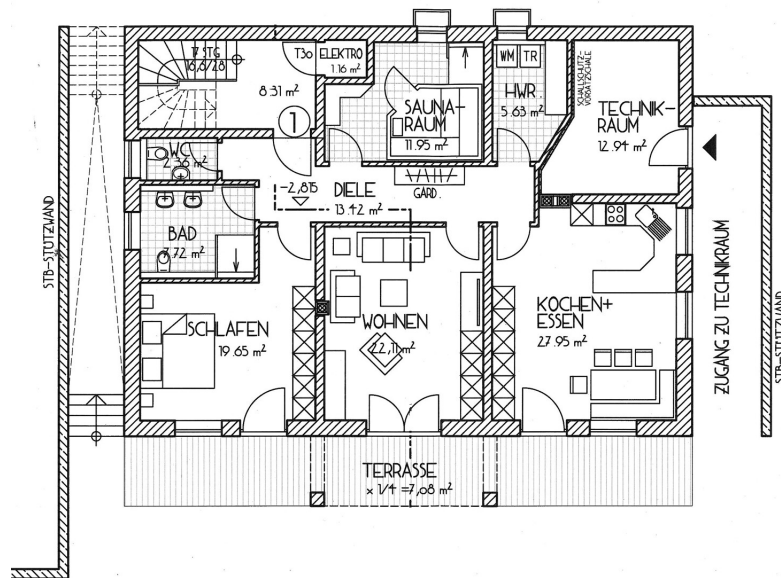
La propriété



CODE DU BIEN: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Plans d'étage





CODE DU BIEN: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Une première impression

À vendre : un immeuble exceptionnel de trois appartements à Büchlberg/Saderreut, entièrement rénové en 2021/22 et aujourd'hui en parfait état. D'une surface habitable totale d'environ 354 m² et doté de six places de parking extérieures, ce bien allie performance énergétique, prestations haut de gamme et grande flexibilité d'aménagement, tout en étant situé à seulement 15 minutes en voiture du centre-ville de Passau. Son classement énergétique A, obtenu grâce à l'utilisation de deux pompes à chaleur modernes, constitue un atout majeur. Dans un contexte de hausse des coûts de l'énergie, acheteurs et locataires bénéficieront de faibles charges et d'une technologie de chauffage durable, garantissant ainsi la valeur à long terme du bien. Les trois appartements, d'une surface habitable d'environ 120 à 130 m², offrent des espaces lumineux et aérés. De larges fenêtres baignent les pièces de lumière naturelle, tandis que balcons ou terrasses prolongent l'espace de vie vers l'extérieur. Des salles de bains élégantes avec douches ou baignoires d'angle, deux à trois chambres par logement et des cuisines aménagées haut de gamme d'une valeur totale d'environ 50 000 € complètent l'offre. Ce bien convient donc parfaitement aux familles, aux couples exigeants, aux espaces de travail à domicile ou aux familles multigénérationnelles. Particulièrement intéressant pour les investisseurs : sur la base d'un loyer cible de 10 €/m², le loyer net mensuel s'élève à environ 3 540 €. À cela s'ajoutent les revenus locatifs des six places de parking, à 240 € par mois. Le loyer net annuel calculé est ainsi d'environ 45 360 €, ce qui correspond à un rendement brut d'environ 4,6 %. Associé à une haute performance énergétique et à des prestations modernes, ce bien représente un investissement stable avec des perspectives de rentabilité attractives. Situé à Büchlberg/Saderreut, il offre un parfait équilibre entre le charme de la campagne et la proximité de la ville. Commerces, école, piscine extérieure et installations sportives se trouvent à proximité immédiate, tandis que Passau, avec son infrastructure complète, est facilement accessible. Cette propriété polyvalente offre de nombreuses possibilités aux investisseurs, aux propriétaires occupants et aux familles multigénérationnelles.

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

CODE DU BIEN: 25166045 - 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: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25166045 - 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

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

www.von-poll.com