

Hauzenberg

Moderne 3-Zi.-Dachgeschosswohnung mitten in der Granitstadt Hauzenberg

CODE DU BIEN: 26166022



PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26166022 - 94051 Hauzenberg

- **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: 26166022 - 94051 Hauzenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26166022
Surface habitable	ca. 88 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	385.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	02.05.2028

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	75.90 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 26166022 - 94051 Hauzenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26166022 - 94051 Hauzenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26166022 - 94051 Hauzenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26166022 - 94051 Hauzenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26166022 - 94051 Hauzenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26166022 - 94051 Hauzenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26166022 - 94051 Hauzenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26166022 - 94051 Hauzenberg

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 | Heiligegeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

CODE DU BIEN: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese im Jahr 2016 erbaute und äußerst gepflegte 3-Zimmer-Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort, durchdachte Funktionalität und eine attraktive Lage mitten im Herzen von Hauzenberg.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die helle und einladende Atmosphäre. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu einem besonderen Highlight: der großen, sonnigen Terrasse mit beeindruckendem Ausblick. Die teilweise überdachte Terrasse bietet dabei die perfekte Möglichkeit, auch bei wechselhaftem Wetter geschützt und gemütlich im Freien zu sitzen. Hier genießen Sie entspannte Stunden, gesellige Grillabende mit Familie und Freunden oder einfach den herrlichen Blick ins Grüne.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das moderne Badezimmer bietet hohen Komfort und verfügt über eine großzügige, bodengleiche Dusche. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort – insbesondere bei Besuch.

Auch in puncto Stauraum überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Ausstattung. Neben einem eigenen Kellerabteil steht Ihnen ein zusätzlicher, äußerst praktischer Abstellraum direkt auf derselben Etage zur Verfügung.

Das gepflegte Gebäude verfügt selbstverständlich über einen Aufzug, der Ihnen einen bequemen und barrierearmen Zugang zur Wohnung ermöglicht.

Für Ihr Fahrzeug steht ein eigener Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der sicheren und wettergeschützten Komfort bietet.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über zukunftsichere und energieeffiziente Fernwärme.

Das Wohngeld beträgt € 233,00,-, wobei € 12,73,- davon in die Rücklagen gehen. Der Rücklagenstand zum 31.12.24 liegt bei € 20.516,26 mit Anteil für die Wohnung von ca. € 1.245,68.

Die Wohnung kann möbliert übernommen werden, Preis nach Absprache.

CODE DU BIEN: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Détails des commodités

- TOP-Lage in Hauzenberg
- Exklusive Dachgeschosswohnung
- 3 Zimmer
- Einbauküche
- Echtholzparkett
- Separates Gäste-WC
- Großer Balkon mit schöner Aussicht (Teils überdacht)
- Kellerraum + separatem Abstellraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug

CODE DU BIEN: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Tout sur l'emplacement

Wohnen mitten in der Granitstadt Hauzenberg

Genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Lage: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken und zahlreiche Gastronomieangebote sind bequem zu Fuß erreichbar.

Gleichzeitig bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Der Bayerische Wald liegt direkt vor der Haustür. Das schneesichere Skigebiet Hochficht im Dreiländereck Mühlviertel sowie mehrere Golfplätze in der näheren Umgebung sind ebenfalls schnell erreichbar.

Eine ideale Verbindung aus zentralem Wohnen, Natur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur & Anbindung:

ÖPNV: Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Passau sowie in die Region.

PKW: Über die Staatsstraßen St 2128 und St 2132 erreichen Sie die Dreiflüssestadt Passau sowie die Autobahn A 3 in ca. 20 bis 25 Minuten.

CODE DU BIEN: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Plus d'informations

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: 26166022 - 94051 Hauzenberg

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