Büchlberg / Saderreut

Hochwertig sanierte EG-Wohnung mit moderner EBK und Süd-Balkon

??????? ????????: 25166017EG

???? ??????: 395.000 EUR • ?????????: ca. 126,09 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

?? ??? ?????

??????? ????????	25166017EG
?????????	ca. 126,09 m²
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1998
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	395.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

?????????? ????????

???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	11.10.2033

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	21.90 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2022

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

?? ???????

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

?? ???????

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

?? ???????

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

?? ???????

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

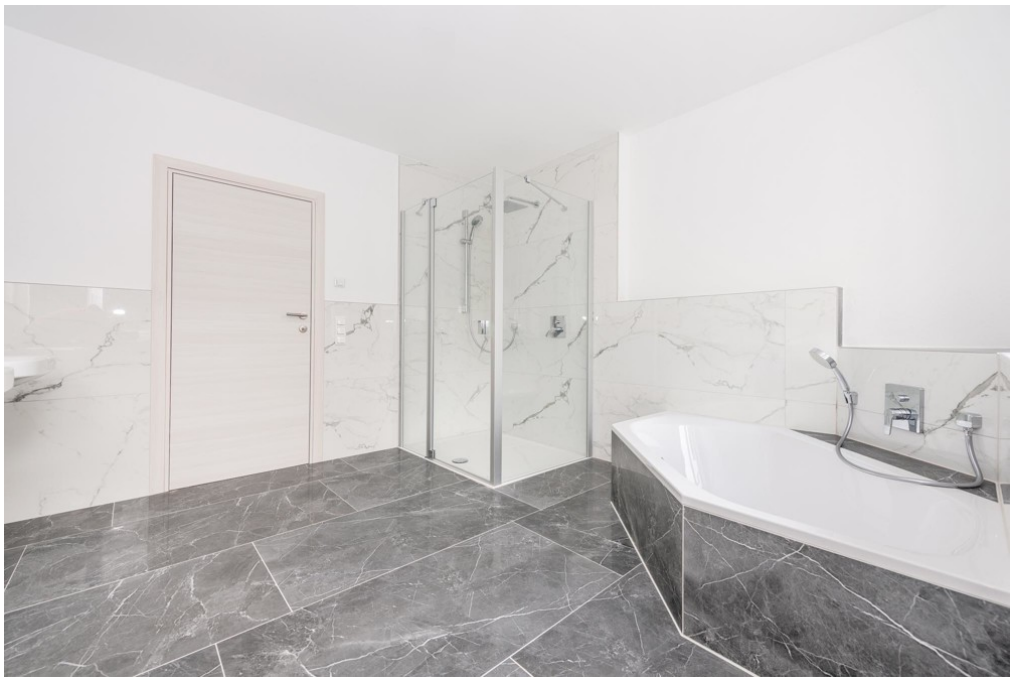
?? ???????

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

?? ???????

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/passau

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

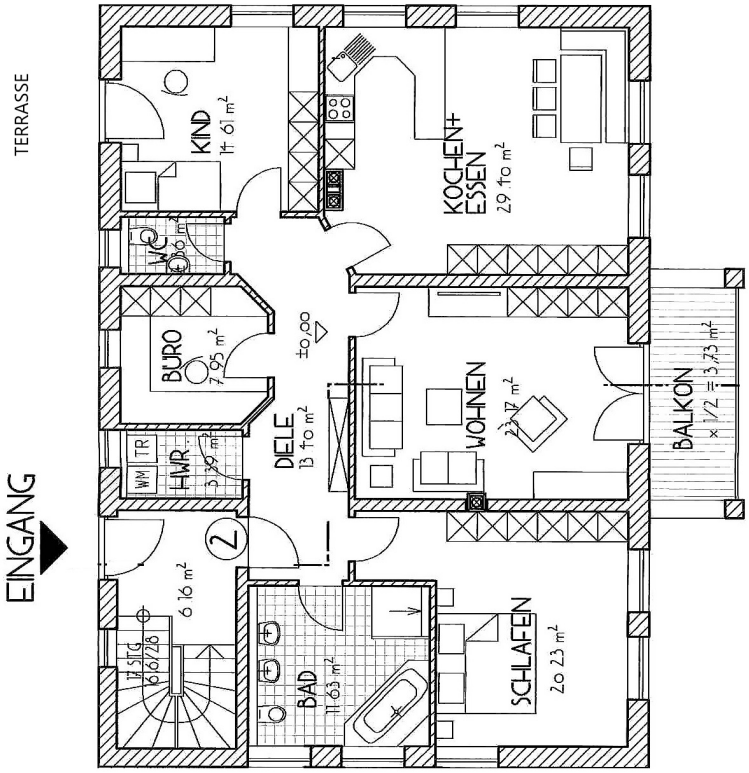
?? ???????

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

?? ???????

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

??? ????? ????????

Energieeffizienz trifft Wohnkomfort:
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer stilvollen, rund 126?m² großen Erdgeschosswohnung in einem gepflegten 3-Parteien-Haus in Büchlberg/Saderreut, welches 2021/22 komplett saniert wurde. Nur etwa 15 Autominuten von der Passauer Innenstadt entfernt, erwartet Sie hier ein echtes Wohnjuwel im absolut neuwertigen Zustand, das durch seine Energieeffizienz, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Das Wichtigste zuerst: Nachhaltigkeit & niedrige Nebenkosten:
In Zeiten steigender Energiepreise ist diese Wohnung ein echter Glücksgriff: Zwei moderne Luftwärmepumpen sorgen für eine ausgezeichnete Energieeffizienzklasse A – das bedeutet für Sie: wohlige Wärme bei dauerhaft niedrigen Heizkosten.

Einziehen, wohlfühlen – mit neuwertiger Küche:
Die im Preis enthaltene, maßgefertigte Einbauküche im Wert von ca. €?18.000,- vereint zeitlose Eleganz mit modernster Technik – und macht Kochen zum echten Erlebnis.

Raumaufteilung zum Verlieben - Die Wohnung beeindruckt mit einem durchdachten Grundriss:
- Ein großzügiger Flur heißt Sie und Ihre Gäste willkommen.
- Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche ist eine echte Wellness-Oase.
- Zwei Schlafzimmer und ein weiteres kleines Zimmer (ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste) bieten viel Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. Von einem Schlafzimmer aus haben Sie einen direkten Zugang zur schönen Terrasse.
- Das helle Wohnzimmer -durch die leichte Hanglage mit direktem Zugang zum sonnigen Süd-Balkon- ist der perfekte Ort für entspannte Abende.
- Die angrenzende Küche mit Essplatz überzeugt nicht nur optisch, sondern auch funktional.

Helle Räume, moderner Stil – einfach zum Wohlfühlen:
Großzügige Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente. Die stilvolle Innenausstattung rundet das Gesamtbild dieser besonderen Wohnung harmonisch ab.

Die Lage ist top - Ländliche Idylle mit Stadtnähe:

Sie lieben die Ruhe des Landlebens, möchten aber auf die Nähe zur Stadt nicht verzichten? Dann ist Büchlberg/Saderreut genau richtig: In nur wenigen Minuten erreichen Sie Passau, gleichzeitig profitieren Sie von der Lebensqualität einer gewachsenen Dorfgemeinschaft. Vor Ort finden Sie eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, ein Freibad, eine Tennishalle, Parks und viele Freizeitangebote – ideal für Familien und Paare mit Anspruch.

Fazit - Ihr neues Zuhause mit Mehrwert:
Diese Wohnung ist perfekt für alle, die stilvolles Wohnen, niedrige Energiekosten und eine ruhige, aber gut angebundene Lage zu schätzen wissen. Ob als Familiennest, Paarwohnung mit Homeoffice oder Rückzugsort mit Weitblick – hier finden Sie Lebensqualität, die man spürt.

Kaufpreis für die Wohnung: € 395.000
Kaufpreis für 2 Stellplätze (2 x € 3.500): € 7.000
Gesamtkaufpreis insgesamt: € 402.000

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – und lassen Sie sich begeistern.

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

????? ???????????

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com