

Büchlberg / Saderreut

Kiváló minőségű, felújított földszinti lakás modern, beépített konyhával és déli fekvésű erkéllyel

VP azonosító: 25166017EG



VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 126,09 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Áttekintés

VP azonosító	25166017EG
Hasznos lakótér	ca. 126,09 m ²
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1998
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	395.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Felszereltség	Beépített konyha

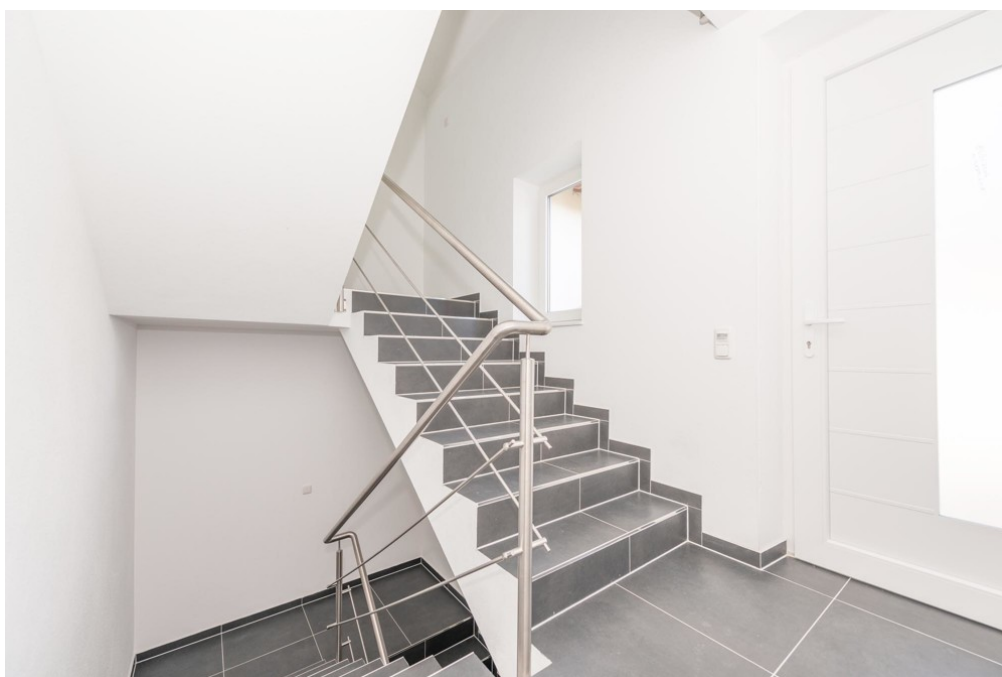
VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.10.2033	Teljes energiaigény	21.90 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



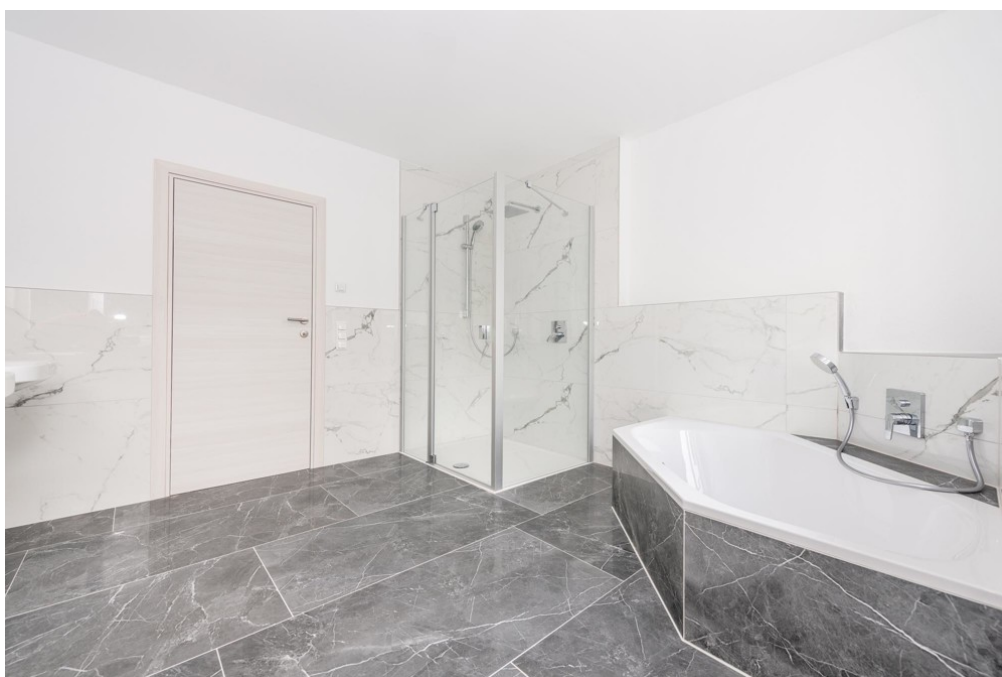
VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital

MAKLER-KOMPASS

DEUTZ 10/2024

Top-Makler Passau

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: Hilti Real Estate

IN TEST: 3.993 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

VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



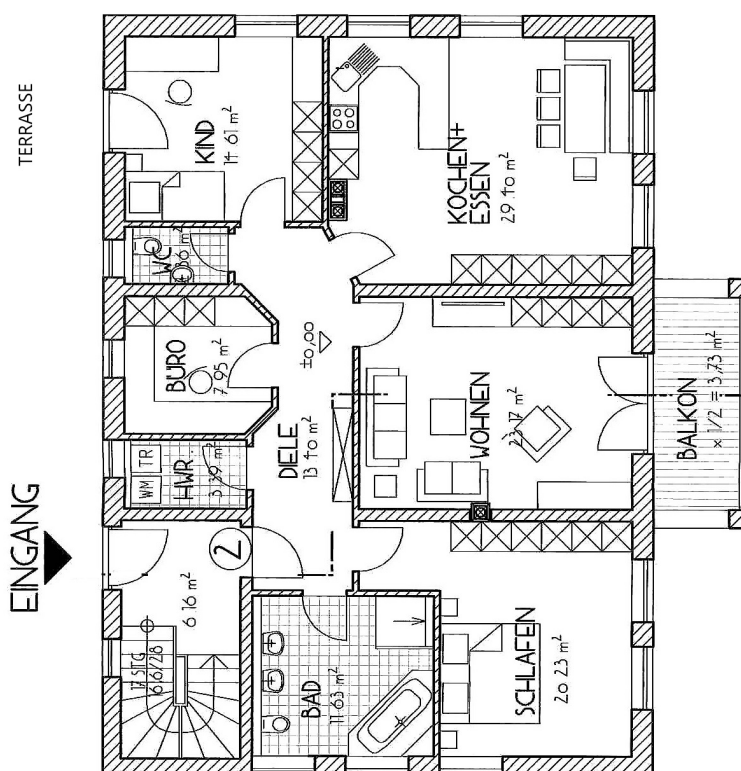
VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az első benyomás

Energiahatékonyság találkozik a lakhatási kényelemmel: Üdvözöljük új otthonában – egy stílusos, körülbelül 126 m²-es földszinti lakásban egy jól karbantartott, háromlakásos épületben Büchlberg/Saderreutban, amelyet 2021/22-ben teljesen felújítottak. Mindössze 15 perces autótúra Passau városközpontjától, ez egy igazi gyöngyszem makulátlan állapotban lévő otthon, amely energiahatékonysággal, kiváló minőségű berendezésekkel és szerelvényekkel, valamint rugalmas felhasználási lehetőségekkel büszkélkedhet. Mindenekelőtt: fenntarthatóság és alacsony rezsiköltségek: Az emelkedő energiaárak idején ez a lakás igazi vétel. Két modern levegő-víz hőszivattyú biztosítja a kiváló A energiahatékonysági osztályt – ami otthonos meleget jelent folyamatosan alacsony futésszámlák mellett. Költözzön be, és érezze magát otthon – egy vadonatúj konyhával: A hozzátartozó, egyedi gyártású, beépített konyha, amelynek értéke körülbelül 18 000 euró, az időtlen eleganciát ötvözi a legmodernebb technológiával – így a főzés igazi élvezet. Egy elrendezés, amelybe beleszeret – Ez a lakás átgondolt alaprajzával lenyűgöző: – Egy tágas elosztó fogadja Önt és vendégeit. – A kiváló minőségű, sarokkáddal és zuhanyzóval ellátott fürdőszoba igazi wellness oázis. – Két hálószoba és egy további kisebb szoba (ideális családnak, dolgozószobának vagy vendégeknek) rengeteg nyugalmat és csendet kínál. Az egyik hálószobából közvetlenül ki lehet jutni a kellemes teraszra. – A világos nappali – a lankás lejtőnek és a napsütötte, déli fekvésű erkélyre vezető közvetlen kijáratnak köszönhetően – tökéletes hely a pihentető estékhez. – A hozzá tartozó étkező konyha nemcsak vizuálisan vonzó, hanem rendkívül funkcionális is. Világos szobák, modern stílus – egyszerűen tökéletes az otthoni érzéshez: A nagyméretű ablakok barátságos, világos légkört biztosítanak egész nap. A stílusos belsőépítészet harmonikusan kiegészíti ennek a kivételes lakásnak az összbenyomását. A helyszín kiváló – Vidéki idill a város közelségével: Szereti a vidéki élet nyugalma, de nem akar lemaradni a város közelségéről? Akkor Büchlberg/Saderreut pont Önnek való: Passau mindössze néhány percre van, miközben Ön egy jól bevált falusi közösség életminőségét élvezheti. A közelben általános iskola, üzletek, szabadidő sportmedence, fedett teniszpálya, parkok és számos szabadidős tevékenység található – ideális igényes családok és párok számára. Röviden – az új otthona hozzáadott értékkel: Ez a lakás tökéletes azok számára, akik értékelik a stílusos életstílust, az alacsony energiaköltségeket és a csendes, mégis jól megközelíthető helyet. Akár családi otthonról, pároknak szóló lakásról dolgozószobával vagy panorámás kilátással rendelkező pihenőhelyről van szó – itt olyan életminőséget talál, amit átélhet. A lakás vételára: 395 000 euró. 2 parkolóhely (2 x 3500 euró) vételára: 7000 euró. Teljes vételár: 402 000 euró. Egyeztessen időpontot megtekintésre most – és merítsen ihletet.

VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com