

Zenting

# Kiváló minőségű felújított családi ház nagyfamalakással

VP azonosító: 25345020



VÉTELÁR: 475.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 166,4 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 606 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

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

VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Áttekintés

VP azonosító	25345020
Hasznos lakótér	ca. 166,4 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1969
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Garázs

Vételár	475.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.10.2033
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	47.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969



VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Az ingatlan

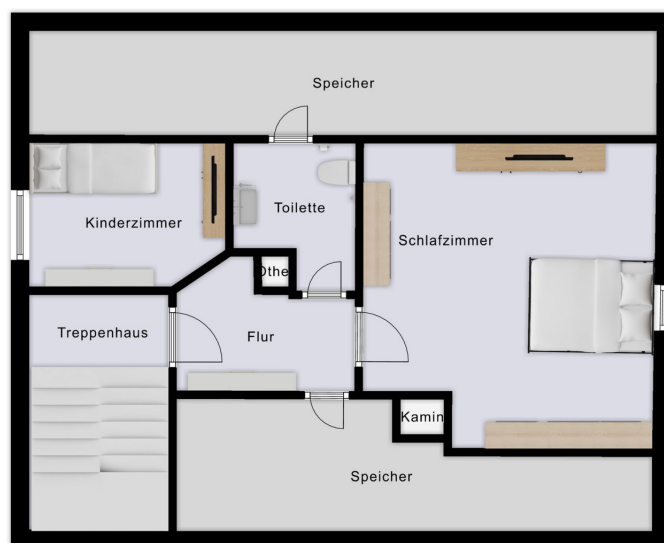




VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Az első benyomás

Idilli kert, alacsony energiaköltségek és magas színvonalú szolgáltatások – ezek teszik vonzóvá ezt a szinte új építésű, különálló lakásos családi házat Zentingben. Az eredetileg 1969-ben épült ház 2023-ban teljes körű felújításon és átfogó felújításon esett át. Különös figyelmet fordítottak az energiahatékonyságra és az ízléses belsőépítészetre. Az ingatlan összesen 166,40 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál három szinten, amely 8 szobából, 2 konyhából, 2 fürdőszobából és 1 WC-ből áll. Az igényektől függően a ház teljes egészében fő lakóhelyként is használható, vagy a különálló lakás bérbe adható. Körülbelül 60 m<sup>2</sup> további tárolóhely is rendelkezésre áll. A járművek parkolhatók a kocsibeállóban vagy a két különálló garázs egyikében. A 606 m<sup>2</sup>-es telket érs kerítés veszi körül, így alkalmas kutyatartásra, az idős fák és növények pedig kellemes magánéletet biztosítanak. Így kellemes nyári napokat tölthet a fedett teraszon, a kertben vagy a tágas, panorámás tetoteraszon pihenve. Bárki, aki stílusos otthont keres alacsony fenntartási költségekkel és vonzó kültéri térrel, megtalálja ebben az egyedülálló ingatlanban, amit keres.

VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25345020 - 94579 Zenting

## 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](mailto:passau@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)