

Büchlberg / Saderreut

Kiváló minőségű, felújított, 3 lakásos ház 3 modern konyhával és 6 parkolóhellyel

VP azonosító: 25166045



VÉTELÁR: 995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 353,98 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 735 m²

VP azonosító: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

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

VP azonosító: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Áttekintés

VP azonosító	25166045
Hasznos lakótér	ca. 353,98 m ²
Szobák	11
Hálósobák	6
Fürdőszobák	3
Építés éve	1998

Vételár	995.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 31 m ²
Bérelhető terület	ca. 353 m ²
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

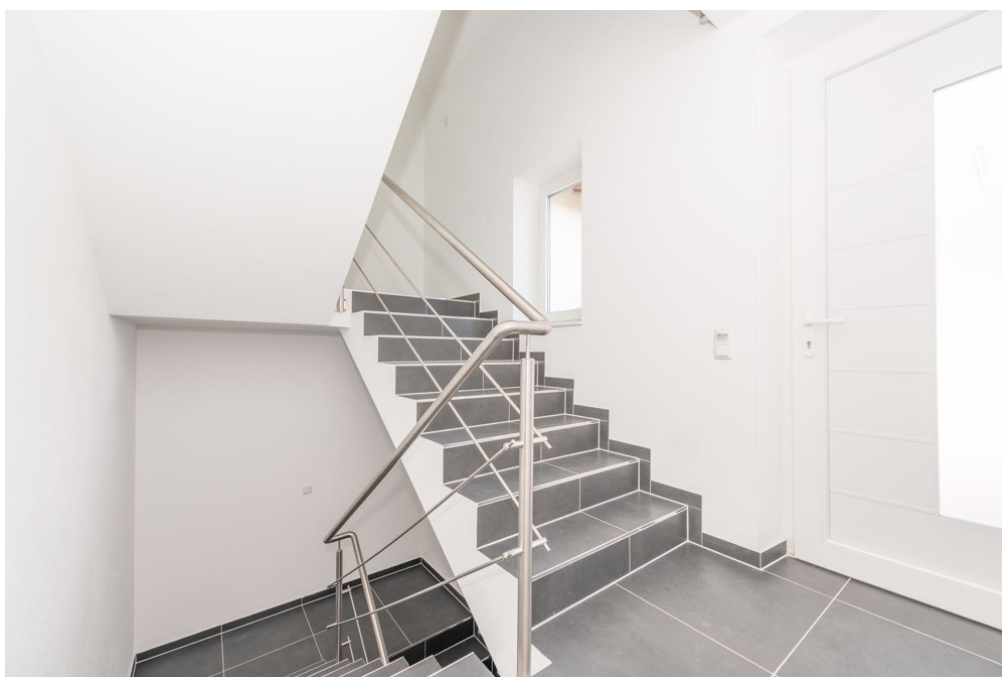
VP azonosító: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

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: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



VP azonosító: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



VP azonosító: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



VP azonosító: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



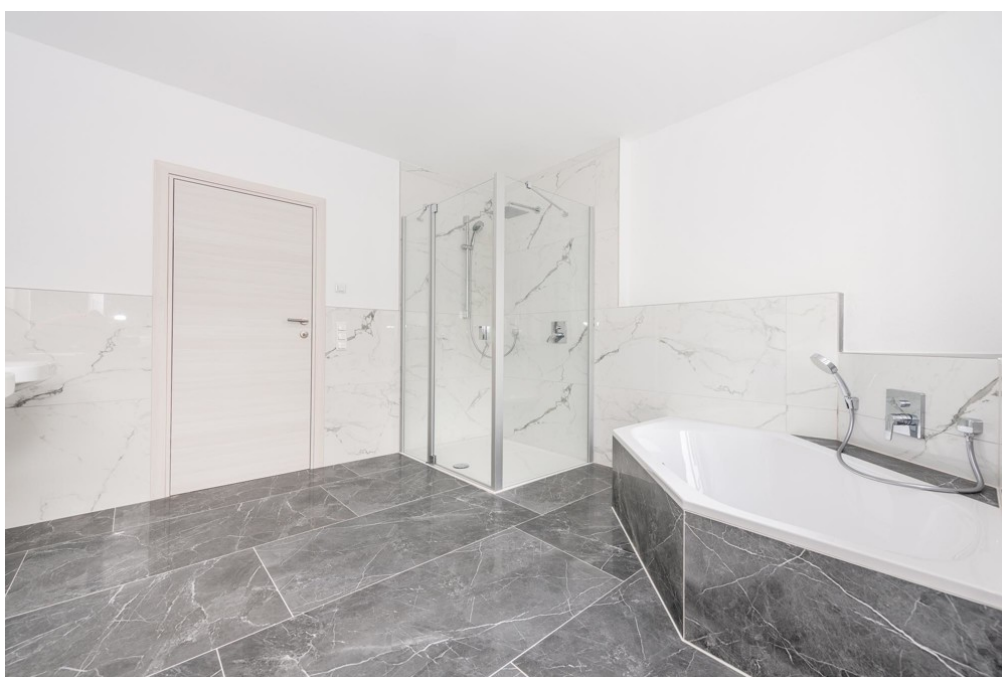
VP azonosító: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



VP azonosító: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



VP azonosító: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan



VP azonosító: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az ingatlan

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau



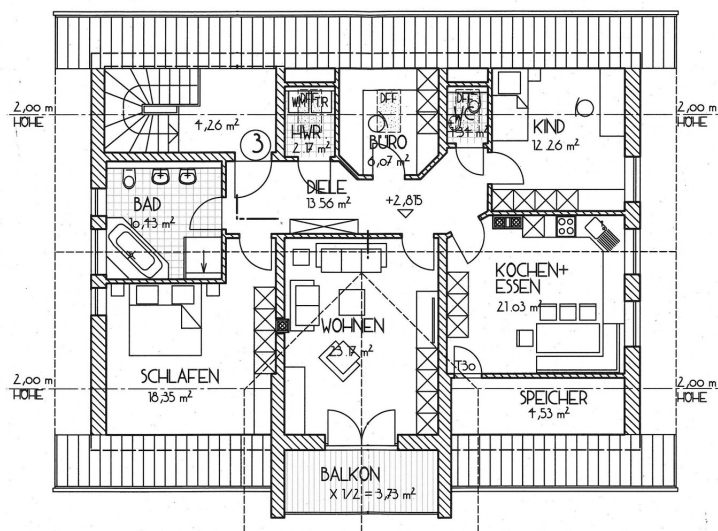
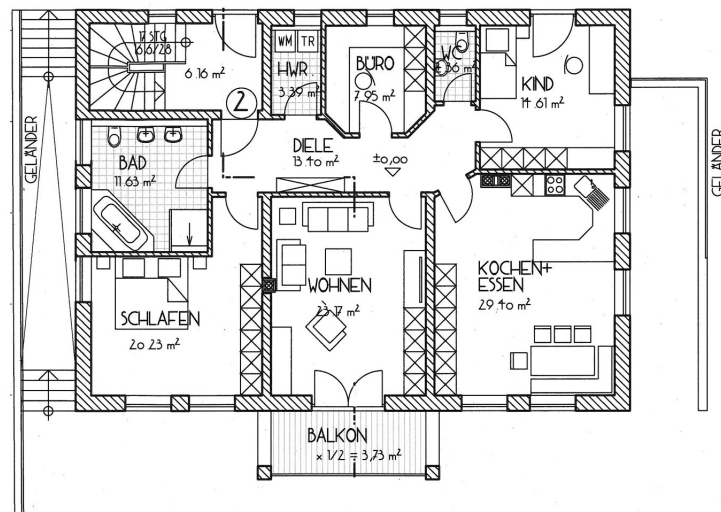
VP azonosító: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

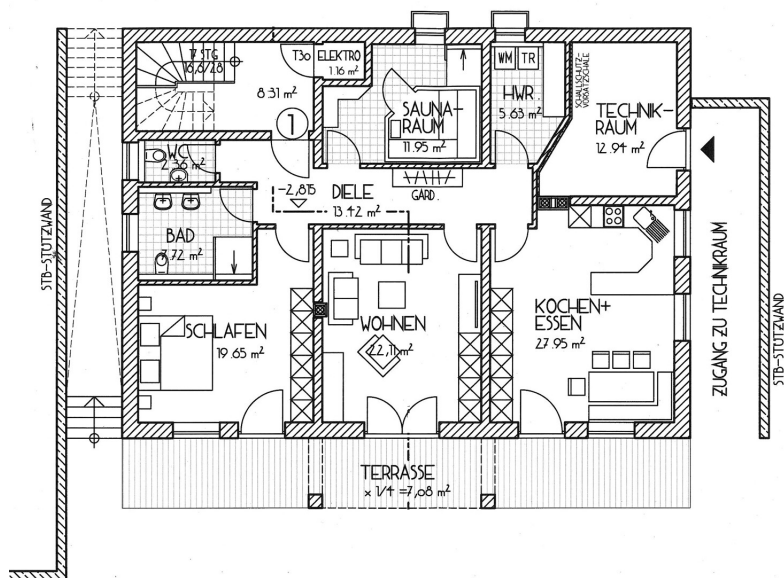
Az ingatlan



VP azonosító: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Alaprajzok





VP azonosító: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Az első benyomás

Eladó egy kivételes, háromlakásos épület Büchlberg/Saderreutban, amely 2021/22-ben átfogó felújításon esett át, és jelenleg makulátlan állapotban van. A körülbelül 354 m²-es teljes lakóterülettel és hat kültéri parkolóhellyel ez az ingatlan ötvözi az energiahatékonyságot, a magas színvonalú szolgáltatásokat és a sokoldalú felhasználási lehetőségeket – mindezt mindössze 15 perces autózásra Passau városközpontjától. Különös elnye az A energiahatékonysági besorolás, amelyet két modern szivattyú használatával érnek el. Különösen az emelkedő energiaköltségek idején a vevők és a bérlők egyaránt profitálnak az alacsony rezsiköltségekből és a fenntartható futási technológiából, biztosítva az ingatlan hosszú távú értékét. A három, körülbelül 120-130 m²-es lakóterülettel rendelkező lakás világos és tágas elrendezéssel büszkélkedhet. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a szobákat, míg az erkélyek vagy teraszok kiterjesztik a lakóteret a szabadba. Stílusos, zuhanyzóval vagy sarokkáddal felszerelt fürdoszobák, lakásonként két-három hálószoba, valamint kiváló minőségű, beépített konyhák teszik teljessé a kínálatot, összesen körülbelül 50 000 euró értékben. Ezáltal az ingatlan egyaránt alkalmas családok, igényes párok, otthoni irodai megoldások vagy többgenerációs lakhatási megoldások számára. Különösen érdekes a befektetők számára: A piaci alapú 10 eurós/m²-es célbérleti díj alapján ez havi nettó bérleti díjat eredményez, amely körülbelül 3540 euró. Ezen felül a hat parkolóhely havi 240 eurós bérbeadásából származó bevétel is keletkezik. Így a számított éves nettó bérleti díj körülbelül 45 360 euró, ami körülbelül 4,6%-os bruttó hozamnak felel meg. A magas energiahatékonysággal és a modern szabványokkal kombinálva ez stabil befektetést teremt vonzó hozamkilátásokkal. A büchlbergi/saderreuti elhelyezkedés a vidéki báj és a város közelségének tökéletes kombinációját kínálja. Bevásárlási lehetőségek, iskola, szabadtéri uszoda és sportlétesítmények találhatóak a közvetlen közelben, míg Passau átfogó infrastruktúrájával könnyen megközelíthető. Ez a sokoldalú ingatlan számos lehetőséget kínál befektetők, saját tulajdonú lakást bérlők és többgenerációs családok számára egyaránt.

VP azonosító: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25166045 - 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: 25166045 - 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: 25166045 - 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