

Büchlberg / Saderreut

## Appartamento all'ultimo piano ristrutturato di alta qualità con moderna cucina attrezzata e balcone esposto a sud

Codice oggetto: 25166018DG



PREZZO D'ACQUISTO: 335.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113,25 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25166018DG                |
| Superficie netta    | ca. 113,25 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 2                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1998                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 335.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Dati energetici

|                                               |                                         |                                                                |                                     |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                                 | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Certificazione<br>energetica                                   | Attestato Prestazione<br>Energetica |
| Certificazione<br>energetica valido<br>fino a | 11.10.2033                              | Consumo<br>energetico                                          | 21.90 kWh/m²a                       |
|                                               |                                         | Classe di efficienza<br>energetica                             | A+                                  |
|                                               |                                         | Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 2022                                |

Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà





Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà



Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà





Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà





Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà



Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

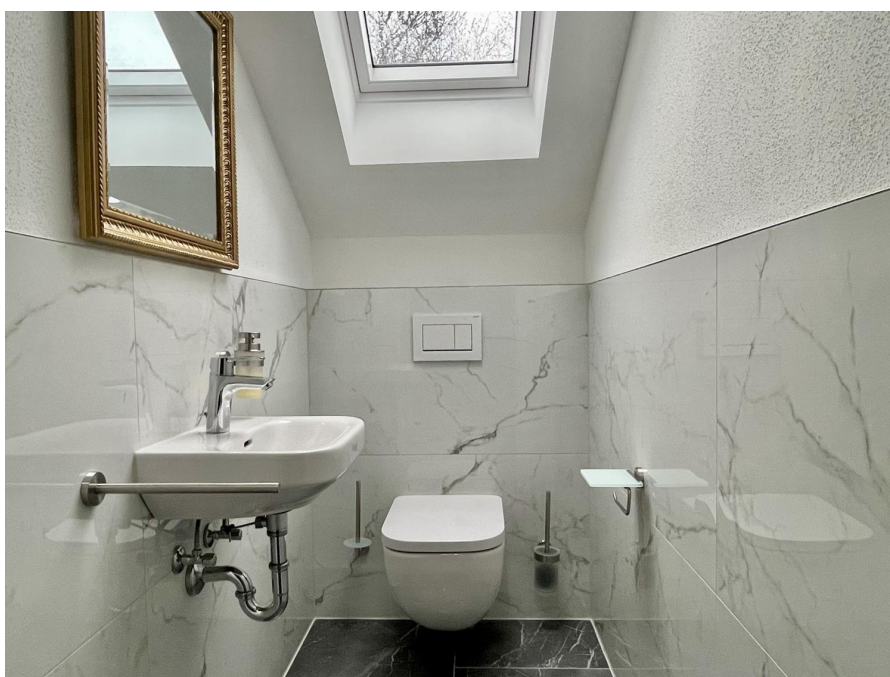
## La proprietà





Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà



Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà





Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



VON POLL  
IMMOBILIEN®

### Capital

MAKLER-KOMPASS

DEUTSCHLAND

Top-Makler Passau



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IRE Institut

Ab TEST: 3.003 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà





Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

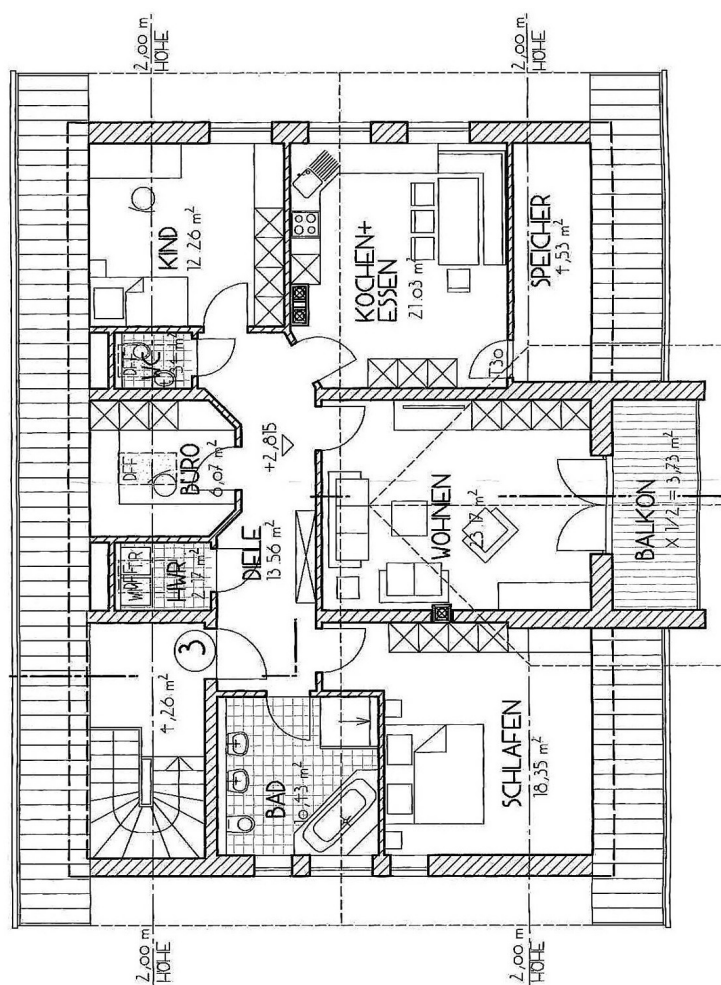
## La proprietà





**Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut**

# Planimetrie



Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Una prima impressione

L'efficienza energetica incontra il comfort abitativo: benvenuti nella vostra nuova casa: un elegante attico di circa 113 m<sup>2</sup> in un edificio di tre unità ben tenuto a Büchlberg/Saderreut, completamente ristrutturato nel 2021/22. A soli 15 minuti di auto dal centro di Passau, questo è un vero gioiello di residenza in perfette condizioni, che vanta efficienza energetica, infissi e accessori di alta qualità e opzioni di utilizzo flessibili. Prima di tutto: sostenibilità e bassi costi di utenza: in tempi di aumento dei prezzi dell'energia, questo appartamento è un vero affare. Due moderne pompe di calore ad aria garantiscono un'eccellente classe di efficienza energetica A, il che significa un calore accogliente con bollette del riscaldamento costantemente basse. Entrate e sentitevi a casa, con una cucina nuova di zecca: la cucina componibile su misura inclusa, del valore di circa 18.000 €, combina un'eleganza senza tempo con la tecnologia all'avanguardia, rendendo cucinare un vero piacere. Su richiesta (con un supplemento), potete anche prendere in consegna l'appartamento completamente arredato e trasferirvi immediatamente. Oppure puoi progettare gli ambienti completamente a tuo piacimento: la scelta è tua. Una disposizione di cui innamorarsi: l'appartamento colpisce per la sua planimetria ben studiata: – Un ampio ingresso accoglie te e i tuoi ospiti. – Il bagno di alta qualità con vasca angolare e doccia è una vera oasi di benessere. – Due camere da letto e un piccolo ufficio (ideale per la famiglia, l'home office o gli ospiti) offrono molta pace e tranquillità. – Il luminoso soggiorno con accesso diretto al soleggiato balcone esposto a sud è il luogo perfetto per serate rilassanti. – La cucina adiacente con zona pranzo e dispensa separata non è solo esteticamente gradevole, ma anche altamente funzionale. Ambienti luminosi, stile moderno: semplicemente perfetti per sentirsi a casa: ampie finestre garantiscono un'atmosfera accogliente e luminosa per tutto il giorno. L'elegante design degli interni completa armoniosamente l'impressione generale di questo appartamento speciale. La posizione è superba: idillio rurale con vicinanza alla città: ami la tranquillità della vita di campagna ma non vuoi rinunciare alla vicinanza alla città? Allora Büchlberg/Saderreut è la scelta giusta per voi: Passau è a pochi minuti di distanza, e allo stesso tempo potrete beneficiare della qualità della vita di una comunità di villaggio affermata. Una scuola elementare si trova nelle vicinanze. Negozi, una piscina all'aperto, un campo da tennis coperto, parchi e numerose attività per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili: l'ideale per famiglie e coppie esigenti. In breve, la vostra nuova casa con valore aggiunto: questo appartamento è perfetto per chi apprezza uno stile di vita elegante, bassi costi energetici e una posizione tranquilla ma ben collegata. Che si tratti di una casa per una famiglia, di un appartamento per una coppia con home office o di un rifugio con vista panoramica, qui troverete una qualità della vita che si percepisce. Prezzo di acquisto dell'appartamento: 335.000 €. Prezzo di acquisto per 2 posti auto (2 x

3.500 €): 7.000 €. Prezzo di acquisto totale: 342.000 €. Fissate subito un appuntamento per una visita e lasciatevi ispirare.



Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Dettagli dei servizi

- ruhiges Landleben bei 15 PKW-Minuten in die Passauer City
- Komplettsanierung in 2021/22 = neuwertiger Zustand
- äußerst attraktives Gesamtpaket
- auf Wunsch möbliert mit neuwertigen Möbeln
- vier Zimmer
- Luftwärmepumpe
- Süd-Balkon
- großzügige Raumaufteilung
- moderne und neuwertige Einbauküche mit großer Speisekammer
- elektrische Rollläden
- Eichenparkett gekalkt
- 2 PKW-Minuten zum Einkaufen nach Büchlberg

Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 21.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Codice oggetto: 25166018DG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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