

**Bad Griesbach**

# Ampia casa indipendente in una tranquilla zona residenziale

*Codice oggetto: 25345017*



**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.181 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

- **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: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25345017               |
| Superficie netta    | ca. 172 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1981                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 349.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>08.04.2035</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>100.01 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1981</b>                                |



**Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## La proprietà



Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## La proprietà



**Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## La proprietà





Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## La proprietà



**Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

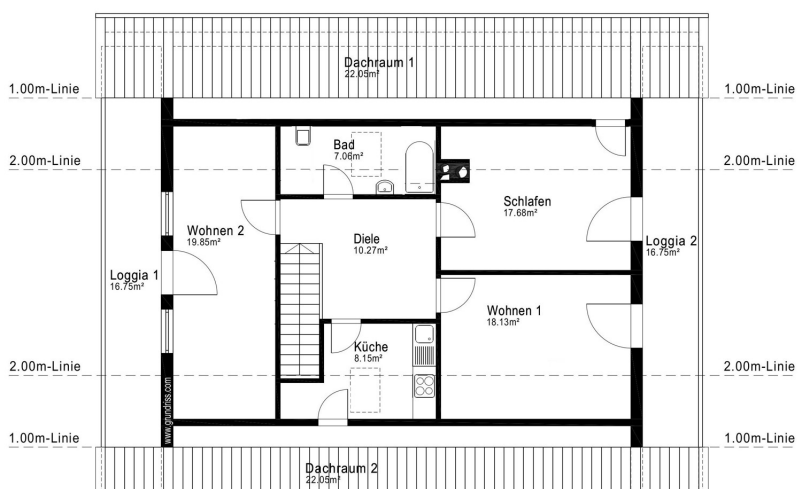
## La proprietà





Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Planimetrie



Questa pianta non è stata redatta da un professionista. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## Una prima impressione

In vendita una spaziosa casa indipendente, ideale per le famiglie. La proprietà offre circa 172 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per stili di vita individuali. Situata su un terreno di circa 1200 m<sup>2</sup>, la casa è stata costruita nel 1981. Dispone di un totale di cinque locali, di cui quattro spaziose camere da letto. Queste offrono una varietà di usi: come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti. I due bagni garantiscono un elevato livello di comfort. Il bagno al piano terra è stato recentemente completamente ristrutturato e dotato di sanitari moderni. Le camere al piano terra sono state ristrutturate nel 2020, migliorando ulteriormente l'esperienza abitativa. I nuovi pavimenti sono stati installati nel 2022. Anche la scala è stata ridisegnata nel 2022 e si integra armoniosamente nel design generale degli spazi abitativi. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, rinnovato nel 2010 e che fornisce un apporto di calore costante ed efficiente. Nel 2023, le tubature dell'acqua in tutta la casa sono state sostituite. Un'altra caratteristica pratica è il garage indipendente, che offre ampio spazio per un veicolo. Un ulteriore punto di forza della proprietà è l'ampio terreno, che offre ampio spazio per attività ricreative e relax all'aperto. Nel 2023 è stata installata una nuova recinzione per delimitare la proprietà. Siamo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita in qualsiasi momento.Cogliete l'occasione per visitare di persona questa affascinante proprietà.



**Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## Dettagli dei servizi

- großes Grundstück
- Einzelgarage
- neue Böden
- neue Wasserleitungen
- Bad im Erdgeschoss neu gemacht
- Dachboden für zusätzlichen Stauraum

**Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend von Bad Griesbach, einer charmanten Stadt im niederbayerischen Landkreis Passau. Die Lage zeichnet sich durch ihre idyllische Umgebung und die Nähe zu verschiedenen Freizeitmöglichkeiten aus, die sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende ideal sind.

In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und verschiedene Fachgeschäfte. Auch Arztpraxen und Apotheken sind in der Umgebung schnell erreichbar. Die Stadt Bad Griesbach bietet zudem eine Vielzahl an Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen.

Auch Schulen und Kindergärten sind gut zu erreichen, was die Wohngegend besonders attraktiv für Familien macht. Für sportbegeisterte Bewohner bietet Bad Griesbach zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Golfplätze, Wander- und Radwege sowie Thermalbäder, die für Entspannung und Erholung sorgen.

Insgesamt bietet das Objekt eine attraktive Wohnlage, die durch ihre ruhige Umgebung, gute Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht. Ideal für alle, die die Vorzüge des ländlichen Lebens mit den Annehmlichkeiten einer Stadt verbinden möchten.



**Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 8.4.2035.**

**Endenergieverbrauch beträgt 100.01 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.**

**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**Codice oggetto: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## 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)**