

Büchlberg / Saderreut

# Hochwertig sanierte EG-Wohnung mit moderner EBK und Süd-Balkon

**CODICE OGGETTO: 25166017EG**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 415.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126,09 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**CODICE OGGETTO: 25166017EG - 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: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25166017EG
Superficie netta	ca. 126,09 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	415.000 EUR
Caratteristiche	Cucina componibile

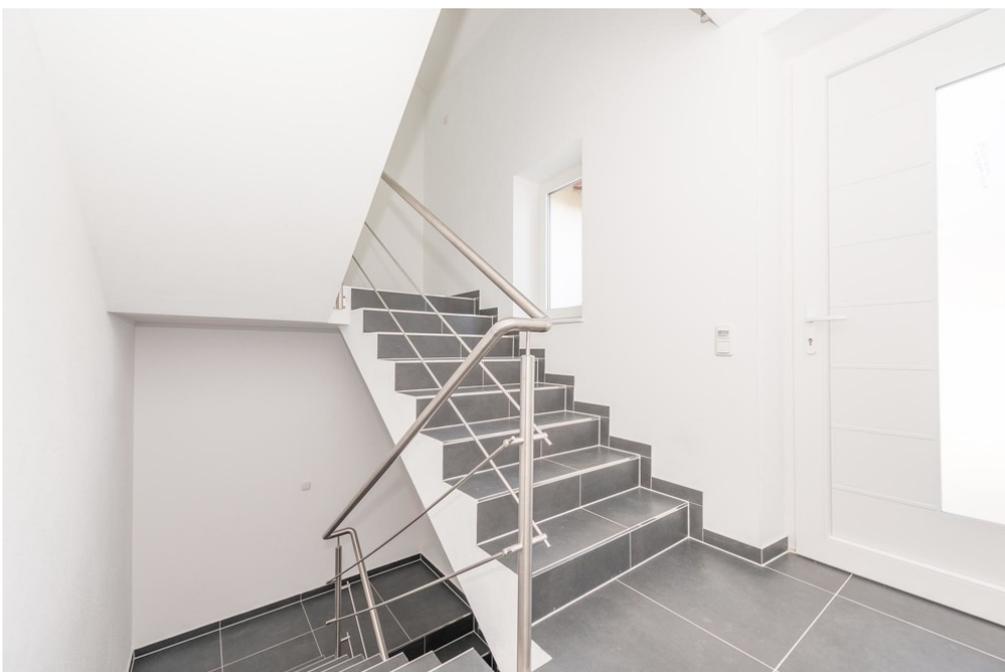
CODICE OGGETTO: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.10.2033	Consumo energetico	21.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

CODICE OGGETTO: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà



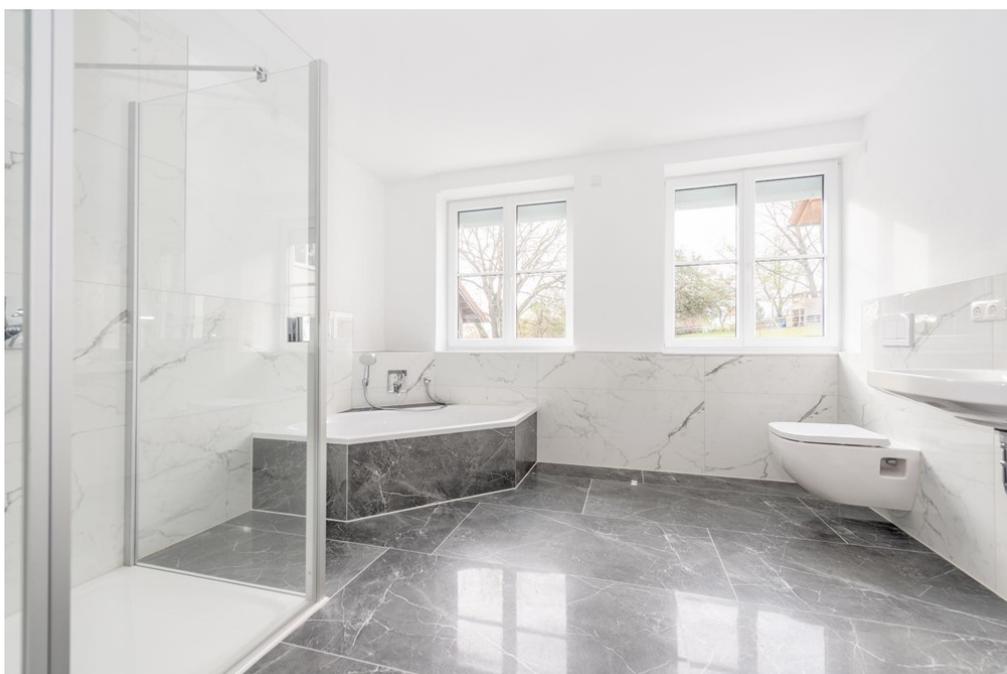
CODICE OGGETTO: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

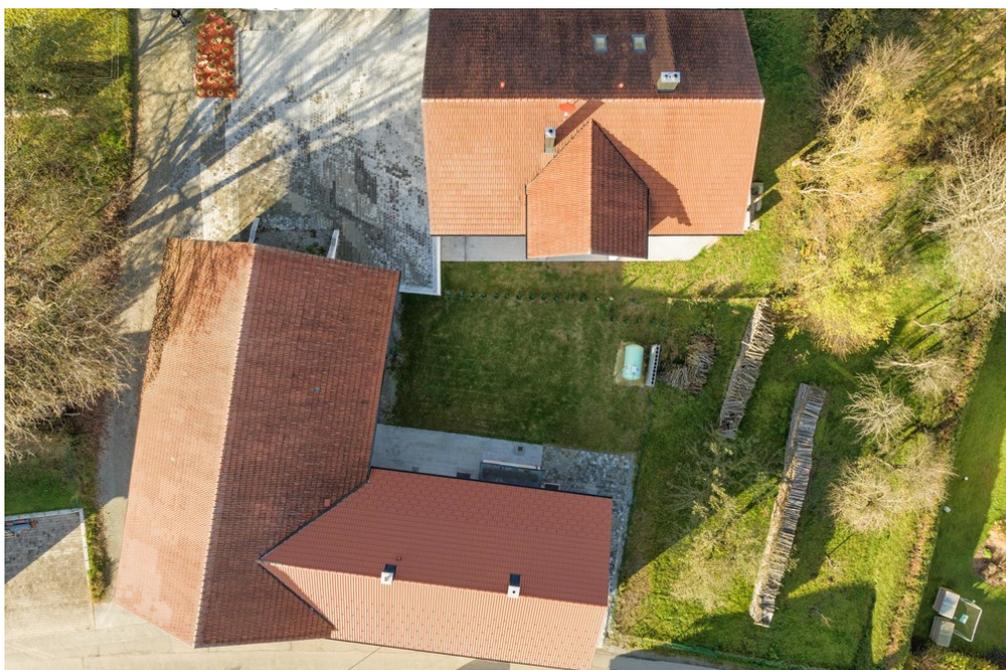
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



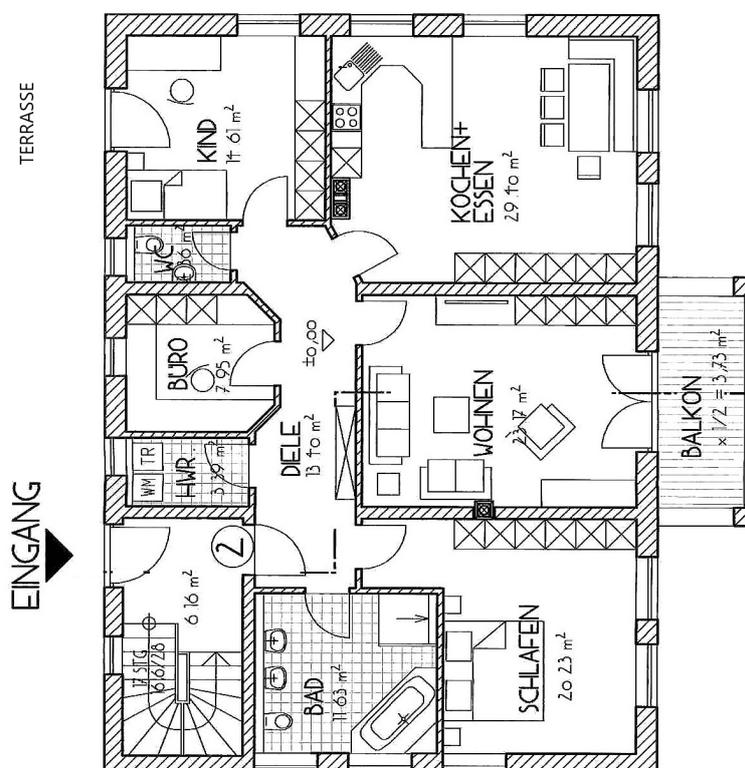
CODICE OGGETTO: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25166017EG - 94124 Büchlberg / Saderreut**

## Una prima impressione

Energieeffizienz trifft Wohnkomfort: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer stilvollen, rund 122?m<sup>2</sup> großen Erdgeschosswohnung in einem gepflegten 3-Parteien-Haus in Büchlberg/Saderreut, welches 2021/22 komplett saniert wurde. Nur etwa 15 Autominuten von der Passauer Innenstadt entfernt, erwartet Sie hier ein echtes Wohnjuwel im absolut neuwertigen Zustand, das durch seine Energieeffizienz, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Das Wichtigste zuerst: Nachhaltigkeit & niedrige Nebenkosten: In Zeiten steigender Energiepreise ist diese Wohnung ein echter Glücksgriff: Zwei moderne Luftwärmepumpen sorgen für eine ausgezeichnete Energieeffizienzklasse A – das bedeutet für Sie: wohlige Wärme bei dauerhaft niedrigen Heizkosten. Einziehen, wohlfühlen – mit neuwertiger Küche: Die im Preis enthaltene, maßgefertigte Einbauküche im Wert von ca. €?18.000,- vereint zeitlose Eleganz mit modernster Technik – und macht Kochen zum echten Erlebnis.

Raumaufteilung zum Verlieben - Die Wohnung beeindruckt mit einem durchdachten Grundriss: - Ein großzügiger Flur heißt Sie und Ihre Gäste willkommen. - Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche ist eine echte Wellness-Oase. - Zwei Schlafzimmer und ein weiteres kleines Zimmer (ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste) bieten viel Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. Von einem Schlafzimmer aus haben Sie einen direkten Zugang zur schönen Terrasse. - Das helle Wohnzimmer -durch die leichte Hanglage mit direktem Zugang zum sonnigen Süd-Balkon- ist der perfekte Ort für entspannte Abende. - Die angrenzende Küche mit Essplatz überzeugt nicht nur optisch, sondern auch funktional. Helle Räume, moderner Stil – einfach zum Wohlfühlen: Großzügige Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente. Die stilvolle Innenausstattung rundet das Gesamtbild dieser besonderen Wohnung harmonisch ab. Die Lage ist top - Ländliche Idylle mit Stadtnähe: Sie lieben die Ruhe des Landlebens, möchten aber auf die Nähe zur Stadt nicht verzichten? Dann ist Büchlberg/Saderreut genau richtig: In nur wenigen Minuten erreichen Sie Passau, gleichzeitig profitieren Sie von der Lebensqualität einer gewachsenen Dorfgemeinschaft. Vor Ort finden Sie eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, ein Freibad, eine Tennishalle, Parks und viele Freizeitangebote – ideal für Familien und Paare mit Anspruch. Fazit - Ihr neues Zuhause mit Mehrwert: Diese Wohnung ist perfekt für alle, die stilvolles Wohnen, niedrige Energiekosten und eine ruhige, aber gut angebundene Lage zu schätzen wissen. Ob als Familiennest, Paarwohnung mit Homeoffice oder Rückzugsort mit Weitblick – hier finden Sie Lebensqualität, die man spürt. Kaufpreis für die Wohnung: € 408.000 Kaufpreis für 2 Stellplätze (2 x € 3.500): € 7.000 Gesamtkaufpreis insgesamt: € 415.000 Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – und lassen Sie sich begeistern.

**CODICE OGGETTO: 25166017EG - 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
- barrierefrei
- vier Zimmer
- Luftwärmepumpe
- Süd-Balkon und schöne Terrasse
- großzügige Raumaufteilung
- moderne und neuwertige Einbauküche
- elektrische Rollläden
- Eichenparkett gekalkt

**CODICE OGGETTO: 25166017EG - 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: 25166017EG - 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25166017EG - 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)