

Zenting

Casa indipendente ristrutturata di alta qualità con appartamento per gli ospiti

Codice oggetto: 25345020



PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166,4 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 606 m²

Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

- 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: 25345020 - 94579 Zenting

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25345020	Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Superficie netta	ca. 166,4 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1969	Superficie linda	ca. 60 m ²
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	47.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	08.10.2033	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

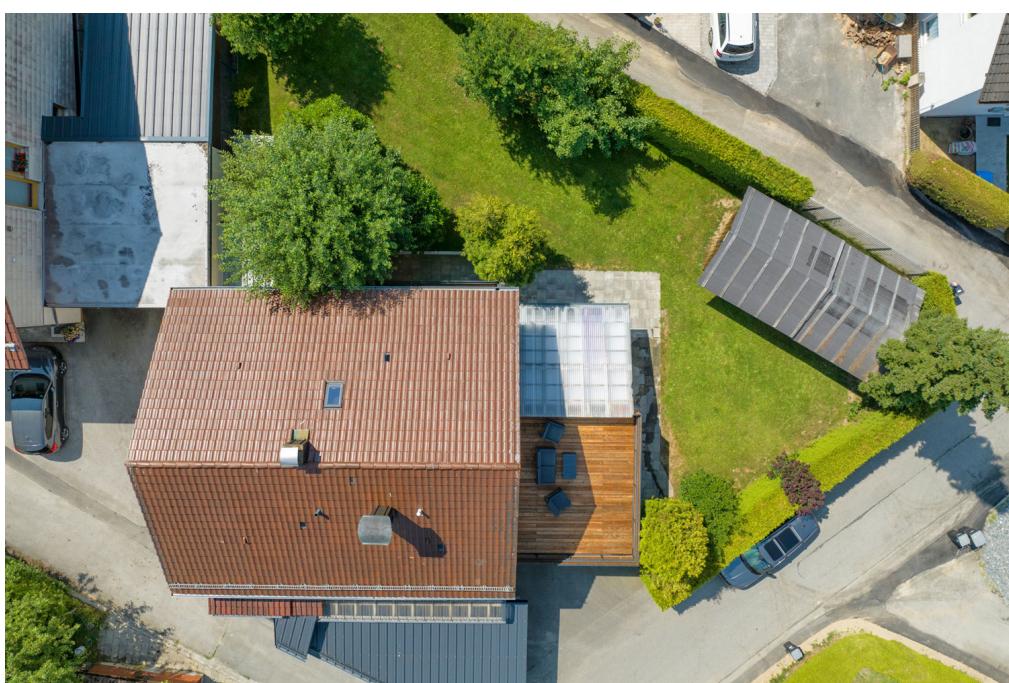
Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

La proprietà



Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

La proprietà



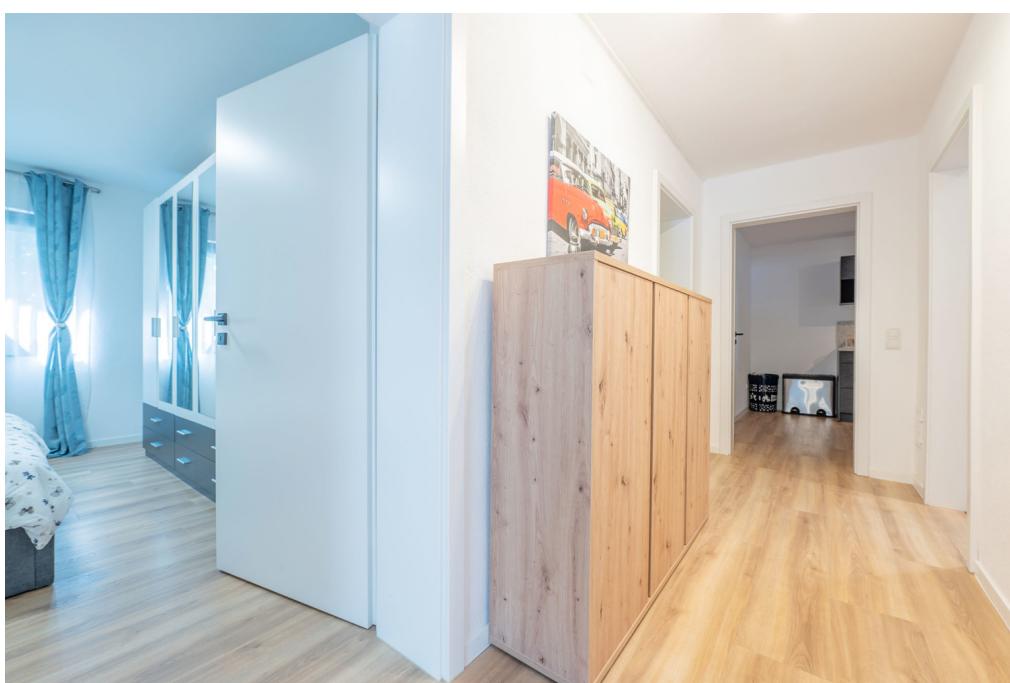
Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

La proprietà



Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

La proprietà



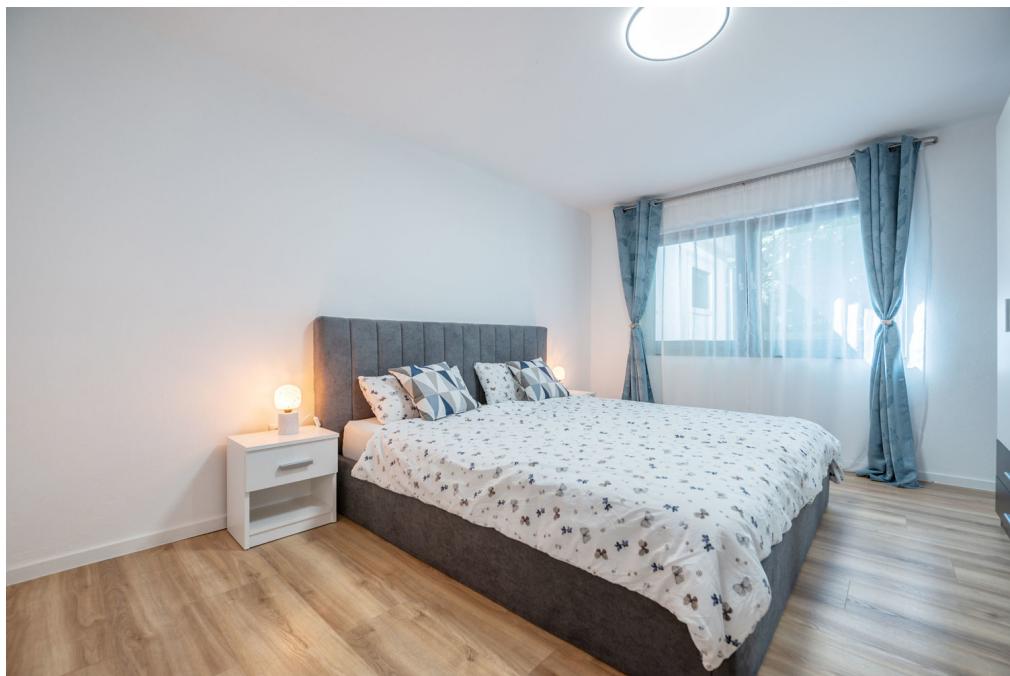
Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

La proprietà



Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

La proprietà



Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

La proprietà



Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

La proprietà



Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

La proprietà



Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

La proprietà



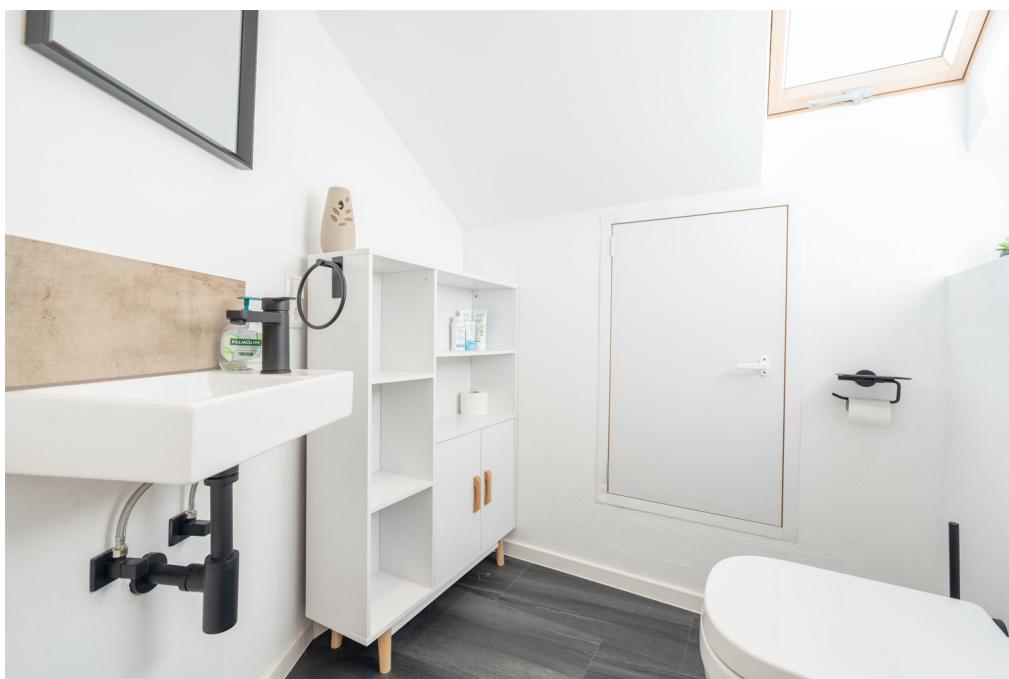
Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

La proprietà



Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

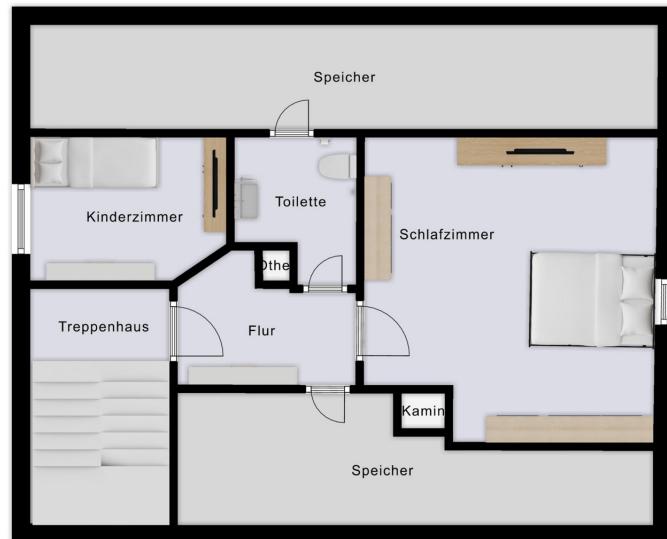
La proprietà



Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

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: 25345020 - 94579 Zenting

Una prima impressione

Un giardino idilliaco, bassi costi energetici e finiture di pregio: ecco cosa rende questa casa indipendente quasi nuova con appartamento separato a Zenting così attraente. Costruita originariamente nel 1969, la casa è stata completamente ristrutturata e ristrutturata completamente nel 2023. Particolare attenzione è stata dedicata all'efficienza energetica e al design degli interni di buon gusto. L'immobile offre una superficie abitabile complessiva di 166,40 m² distribuita su tre piani, composta da 8 stanze, 2 cucine, 2 bagni e 1 WC. A seconda delle esigenze, la casa può essere utilizzata interamente come residenza principale oppure l'appartamento separato può essere affittato. Sono inoltre disponibili circa 60 m² di spazio di deposito aggiuntivo. I veicoli possono essere parcheggiati nel posto auto coperto o in uno dei due garage singoli. Il terreno di 606 m² è recintato da una robusta recinzione, che lo rende adatto anche per i cani, e gli alberi e le piante secolari garantiscono una piacevole sensazione di privacy. Ciò consente di trascorrere piacevoli giornate estive rilassandosi sulla terrazza coperta, in giardino o sull'ampia terrazza panoramica sul tetto. Chiunque cerchi una casa elegante con bassi costi di gestione e un piacevole spazio esterno troverà ciò che cerca in questa proprietà unica.

Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

Dettagli dei servizi

- Baujahr 1969
- Kernsanierung 2023
- Energieeffizienzklasse A
- IDM Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss
- PV-Anlage vorbereitet
- Einliegerwohnung
- Wohnfläche ca. 166 m²
- Nutzfläche ca. 60 m²
- 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 m²
- Gartenschuppen für Werkzeug und Geräte
- Komplett eingezäunt für Hundehaltung
- 1 Carport
- 2 Einzelgaragen

Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 47.00 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz (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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25345020 - 94579 Zenting

Partner di contatto

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

Mathias Zank

Heiligeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com