

Büchlberg / Saderreut

Casa di 3 unità ristrutturata di alta qualità con 3 cucine moderne e 6 posti auto

Codice oggetto: 25166045



PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 353,98 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 735 m²

Codice oggetto: 25166045 - 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: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25166045
Superficie netta	ca. 353,98 m ²
Vani	11
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1998

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 31 m ²
Superficie affittabile	ca. 353 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Dati energetici

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

Codice oggetto: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La proprietà



Codice oggetto: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La proprietà



Codice oggetto: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La proprietà



Codice oggetto: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La proprietà



Codice oggetto: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La proprietà



Codice oggetto: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La proprietà



Codice oggetto: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La proprietà



Codice oggetto: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital

MAKLER-KOMPASS

DEZEMBER 2024

Top-Makler Passau



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: 100 Immobilien

AN TEST: 3.903 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

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



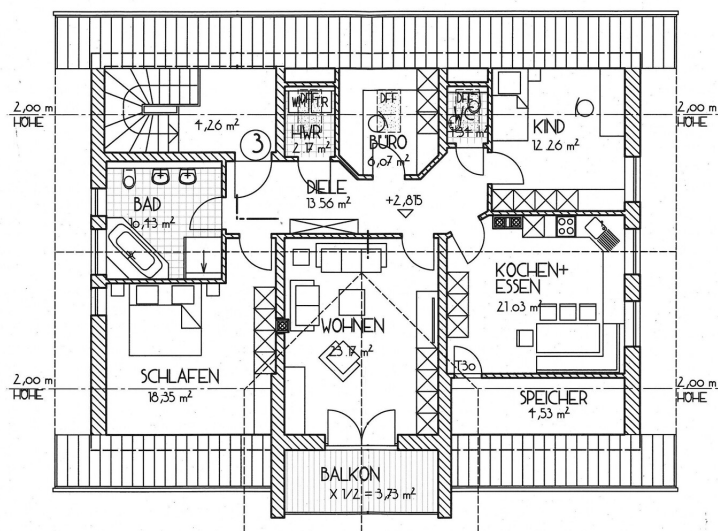
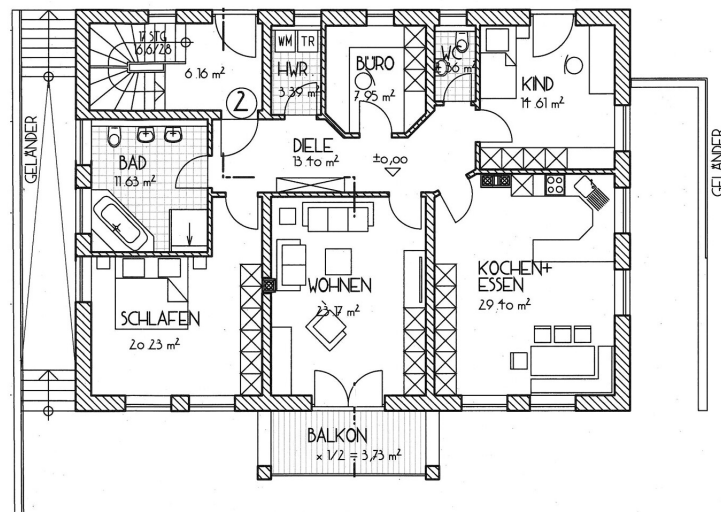
Codice oggetto: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

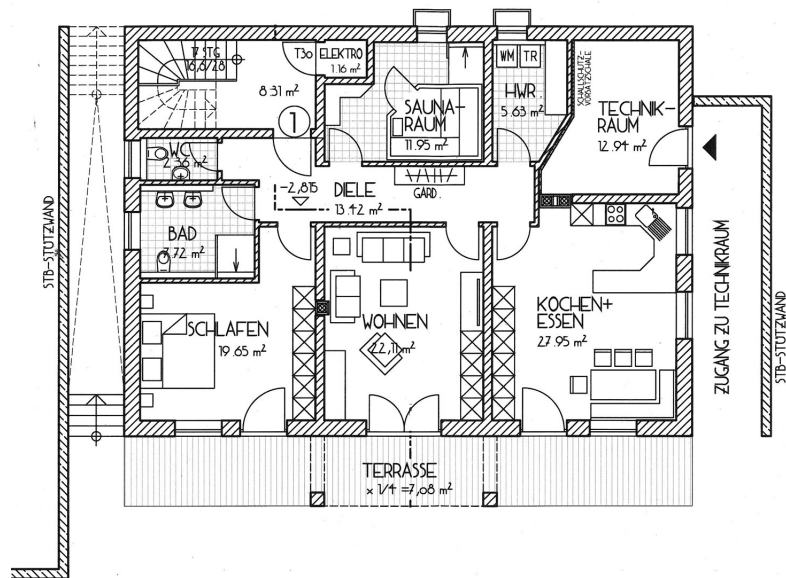
La proprietà



Codice oggetto: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Planimetrie





Codice oggetto: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Una prima impressione

In vendita uno straordinario edificio trifamiliare a Büchlberg/Saderreut, sottoposto a un'ampia ristrutturazione nel 2021/22 e ora in perfette condizioni. Con una superficie abitabile complessiva di circa 354 m² e sei posti auto esterni, questa proprietà coniuga efficienza energetica, finiture di alta qualità e versatilità d'uso, il tutto a soli 15 minuti di auto dal centro di Passau. Un vantaggio particolare è la classe energetica A, ottenuta grazie all'utilizzo di due moderne pompe di calore. Soprattutto in un periodo di aumento dei costi energetici, acquirenti e inquilini beneficiano sia di bassi costi di utenza che di tecnologie di riscaldamento sostenibili, garantendo il valore a lungo termine dell'immobile. I tre appartamenti, con superfici abitative che vanno da circa 120 a 130 m², vantano ambienti luminosi e spaziosi. Ampie finestre inondano gli ambienti di luce naturale, mentre balconi o terrazze estendono lo spazio abitativo all'esterno. Bagni eleganti con doccia o vasca angolare, due o tre camere da letto per unità e cucine componibili di alta qualità per un valore complessivo di circa 50.000 euro completano l'offerta. Questo rende l'immobile adatto sia a famiglie, coppie esigenti, soluzioni per l'home office o soluzioni abitative multigenerazionali. Particolarmente interessante per gli investitori: sulla base di un canone di locazione target di mercato di 10 euro/m², si ottiene un canone netto mensile di circa 3.540 euro. A questo si aggiunge un reddito derivante dall'affitto dei sei posti auto a 240 euro al mese. Il canone netto annuo calcolato è quindi di circa 45.360 euro, che corrisponde a una rendita lorda di circa il 4,6%. Combinato con un'elevata efficienza energetica e standard moderni, questo crea un investimento stabile con interessanti prospettive di rendimento. La posizione a Büchlberg/Saderreut offre la perfetta combinazione di fascino rurale e vicinanza alla città. Negozi, una scuola, una piscina all'aperto e impianti sportivi si trovano nelle immediate vicinanze, mentre Passau, con la sua ampia infrastruttura, è facilmente raggiungibile. Questa versatile proprietà offre numerose possibilità sia agli investitori, sia ai proprietari-occupanti, sia alle famiglie multigenerazionali.

Codice oggetto: 25166045 - 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
- EG-Wohnung barrierefrei
- insg. 11 Zimmer
- Luftwärmepumpe
- Süd-Balkon und schöne Süd-Terrasse
- großzügige Raumaufteilung
- moderne und neuwertige Einbauküchen
- elektrische Rollläden
- Eichenparkett gekalkt

Codice oggetto: 25166045 - 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: 25166045 - 94124 Büchlberg / Saderreut

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25166045 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com