

Bad Füssing / Würding – Würding

Möblierte Zwei-Zimmer-Erdgeschosswohnung

Número da propriedade: 25345026



PREÇO DE COMPRA: 89.000 EUR • ÁREA: ca. 40,34 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

Numa vista geral

Número da propriedade	25345026
Área	ca. 40,34 m ²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1997
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	89.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	17.12.2027
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	92.20 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

O imóvel



Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

O imóvel



VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

O imóvel



Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

O imóvel



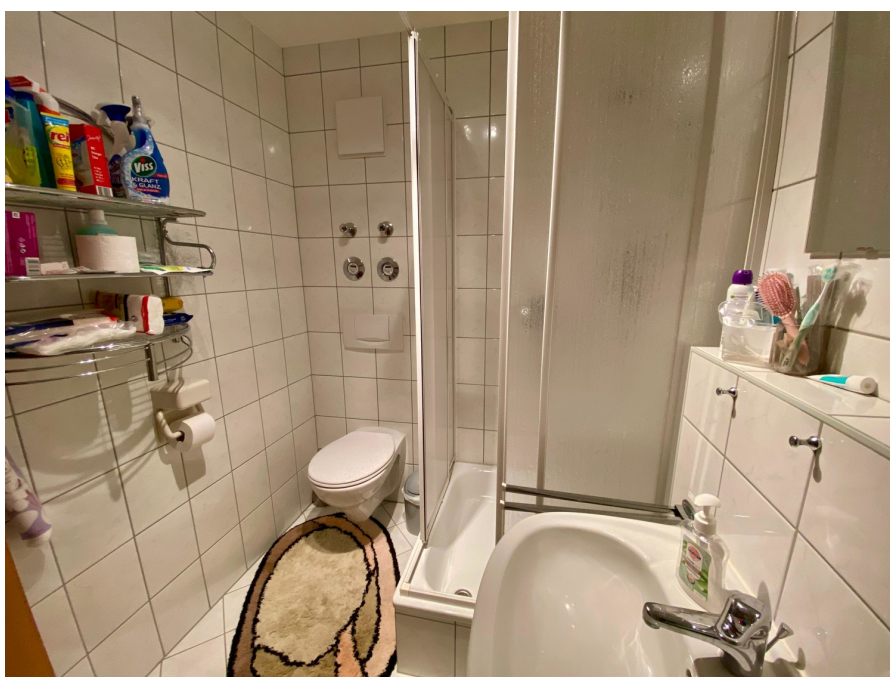
Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

O imóvel



Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

O imóvel



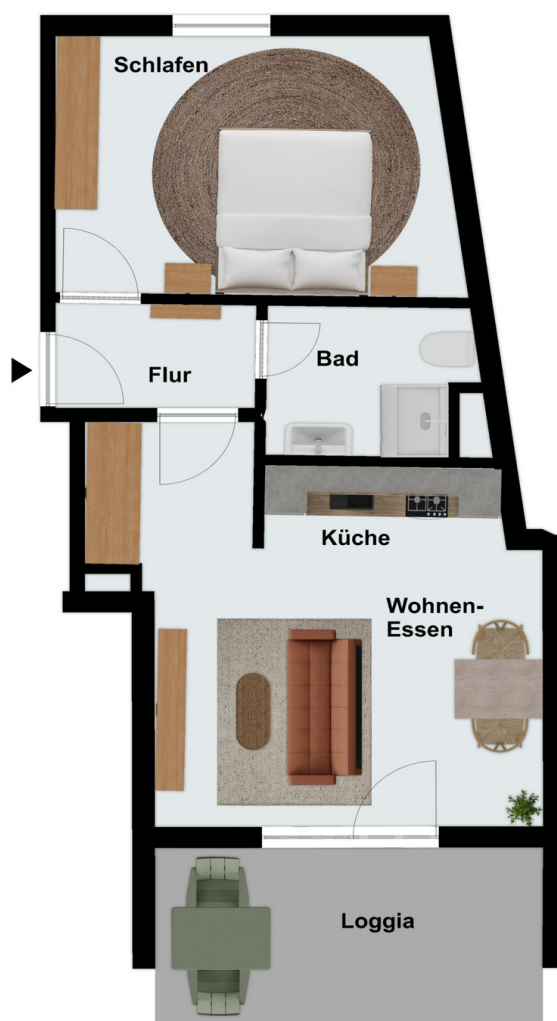
Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

O imóvel



Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

Uma primeira impressão

Diese gepflegte, im Jahr 1997 fertiggestellte komplett möblierte Erdgeschosswohnung präsentiert sich als attraktive Wohnmöglichkeit in ruhiger und gepflegter Nachbarschaft. Auf einer Wohnfläche von ca. 40,34 m² erstreckt sich ein durchdacht gestaltetes Raumkonzept, das sowohl als Erst- oder Zweitwohnsitz wie auch zur Vermietung an Kurgäste geeignet ist.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der funktionale Flur einen angenehmen Empfang und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangt man direkt in den zentralen Wohn- und Essbereich, mit Küchenzeile welcher durch seine vorteilhafte Aufteilung vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen zusammen mit der Süd-West-Terrasse eine helle, freundliche Atmosphäre. Die angrenzende Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und erweitert den Wohnbereich an sonnigen Tagen.

Im Schlafzimmer finden Sie ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Mit Blick auf die kompakte Fläche wurde die Raumaufteilung so gewählt, dass ein komfortabler Rückzugsort entsteht.

Das innenliegende Badezimmer ist modern gefliest und mit einer Dusche sowie einem Waschbecken und WC ausgestattet. Somit ist für alltäglichen Komfort gesorgt.

Die Ausstattung der Wohnung ist solide und gepflegt. Die Böden sind pflegeleicht ausgeführt, die Fenster verfügen über Isolierverglasung. Durch die vorhandene Zentralheizung ist eine angenehme Raumtemperatur in allen Bereichen gewährleistet.

Die Immobilie befindet sich in einem guten baulichen und optischen Zustand und wird stetig instand gehalten. Sie eignet sich dank ihrer Größe und Raumaufteilung besonders für Einzelpersonen oder Paare, die Wert auf eine angenehme Wohnumgebung legen. Auch für Kurgäste bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen, beispielsweise durch die Nähe zu wichtigen Kureinrichtungen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Stellplatz für den PKW.

Diese Immobilie überzeugt durch ihr praktisches Wohnkonzept und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung oder zur zeitweiligen Vermietung. Eine Besichtigung vor Ort vermittelt Ihnen einen umfassenden Eindruck von den Vorzügen

dieser Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für eine persönliche
Besichtigung.

Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

Tudo sobre a localização

Der idyllische Ortsteil Würding gehört zur bekannten Kur- und Thermengemeinde Bad Füssing im niederbayerischen Landkreis Passau. Eingebettet in die ruhige und naturnahe Landschaft des Innvals, überzeugt Würding durch seine angenehme Wohnqualität, gute Erreichbarkeit und die Nähe zu den bekannten Thermalbädern und Gesundheitseinrichtungen von Bad Füssing.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Bad Füssing mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten sowie den renommierten Thermen (Johannesbad, Therme Eins, Europa Therme). Der Ortsteil Würding selbst bietet ebenfalls eine gute Nahversorgung und punktet mit einer ruhigen Wohnlage, abseits des touristischen Trubels, jedoch in komfortabler Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen.

Die Region ist durch ein gut ausgebautes Verkehrsnetz erschlossen. Über die B12 sowie die nahegelegene A3 (Ausfahrt Pocking) gelangen Sie schnell in die Städte Passau, Pocking oder Schärding (Österreich). Auch der Bahnhof in Pocking ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Innval-Radweg sowie zahlreiche Wanderwege in der Umgebung laden zu aktiver Freizeitgestaltung in der Natur ein.

Fazit: Würding vereint ländliche Ruhe mit bester Anbindung an das Gesundheits- und Freizeitangebot von Bad Füssing – eine attraktive Lage sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 92.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz (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

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

Número da propriedade: 25345026 - 94072 Bad Füssing / Würding – Würding

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com