Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Número de propiedad: 24345031

PRECIO DE COMPRA: 469.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 203 m^2 • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 809 m^2

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

De un vistazo

Número de propiedad	24345031
Superficie habitable	ca. 203 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	469.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	21.11.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	95.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

La propiedad

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

La propiedad

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

La propiedad

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

La propiedad

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

La propiedad

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

La propiedad

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

La propiedad

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

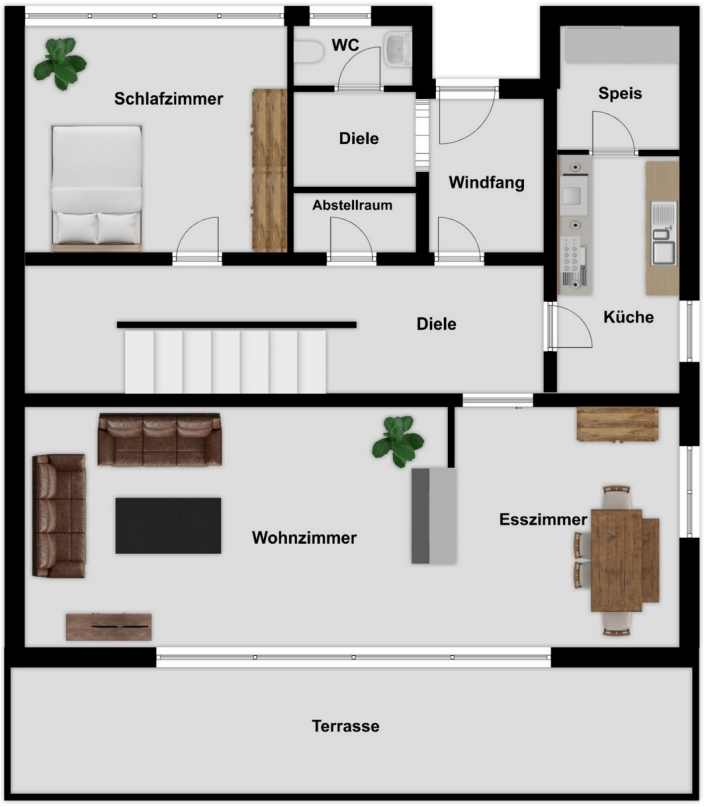
La propiedad

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

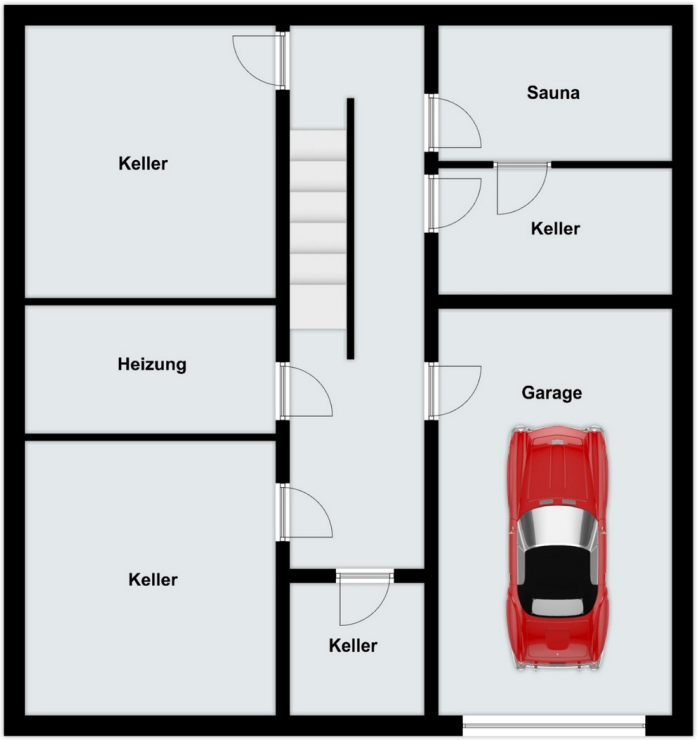
La propiedad

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Planos de planta



Balkon
Schlafzimmer
Speicher
Schlafzimmer
Bad
Speicher
Schlafzimmer / Büro
Badezimmer
Balkon



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, Baujahr 1980, in ruhiger Wohnlage. Die Wohnfläche von ca. 203 m² bietet ausreichend Raum für Familien oder Paare, die zusätzlichen Platz wünschen. Das dazugehörige Grundstück erstreckt sich über ca. 809 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die individuell als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zwei modernisierte Bäder sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag. Die Bäder wurden im Jahr 2017 umfassend erneuert und entsprechen aktuellen Standards. Das Wohnzimmer besticht durch eine Fußbodenheizung und eine behagliche Atmosphäre, die insbesondere in den kälteren Monaten geschätzt wird. Ein stillgelegter Kamin ist ebenfalls vorhanden und könnte bei Bedarf reaktiviert werden, um zusätzliche Gemütlichkeit zu bieten. Die Immobilie verfügt über zwei Balkone und eine Terrasse, die im Jahr 2017 modernisiert wurden. Diese Außenbereiche bieten Ihnen die Möglichkeit zum Entspannen und Verweilen und lassen sich nach Ihren persönlichen Bedürfnissen und Wünschen gestalten. Das Angebot wird durch eine im Haus integrierte Garage mit elektrischem Garagentor abgerundet. Das elektrische Einfahrtstor ist ein besonderes Highlight, da es zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2017 erneuert. Das Einfamilienhaus besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für Familien als auch für Paare interessant ist. Die ruhige Lage ermöglicht Erholung abseits des Alltagsstresses, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe zu finden sind. So ist ein Einkaufsgebiet mit mehreren Einzelhandelsläden fußläufig erreichbar. Ebenso ist der Anschluss an das örtliche Busnetz gut erreichbar. Auch die Innenstadt von Bad Griesbach mit ihrer guten Infrastruktur sowie die Schulen sind gut erreichbar. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Qualität und bietet eine solide Basis für die Integration eigener Gestaltungsideen. Dies ermöglicht den Käufern, ihr zukünftiges Zuhause nach ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und anzupassen. Für Interessenten, die ein gut proportioniertes Haus in ruhiger Lage suchen, ist dieses Objekt eine attraktive Option. Eine Besichtigung vor Ort vermittelt einen umfassenden Eindruck der räumlichen Möglichkeiten und der angenehmen Wohnatmosphäre. Vereinbaren Sie gerne einen Termin zur Besichtigung, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir stehen Ihnen für weitere Fragen jederzeit zur Verfügung und unterstützen Sie bei Ihrem Weg zum neuen Zuhause.

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Detalles de los servicios

- 2 Bäder
- Gäste WC
- großes Wohnzimmer
- 2 Balkone
- eine Terrasse
- Garage im Haus
- ruhige Lage
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer
- Heizung, Bäder und Balkone wurden 2017 neu gemacht

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Todo sobre la ubicación

Bad Griesbach im Rottal ist eine Stadt im niederbayerischen Landkreis Passau in Deutschland. Sie liegt etwa 25 Kilometer südwestlich von Passau und ungefähr 130 Kilometer nordöstlich von München. Bad Griesbach befindet sich im Herzen des Rottals, einer sanft hügeligen Region, die durch den Fluss Rott geprägt ist. Die Stadt ist eingebettet in eine malerische Landschaft, die von Wäldern, Wiesen und Feldern dominiert wird. Diese Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Golfen. Insbesondere ist Bad Griesbach bekannt für seine zahlreichen Golfplätze und gilt als eines der führenden Golfzentren in Europa. Bad Griesbach ist auch ein bedeutender Kurort. Die Stadt besitzt mehrere Thermalquellen, deren heilendes Wasser in zahlreichen Kur- und Wellnessanlagen genutzt wird. Diese Einrichtungen ziehen Besucher aus ganz Deutschland und darüber hinaus an, die die gesundheitsfördernden Eigenschaften des Wassers nutzen möchten. Die Altstadt von Bad Griesbach zeichnet sich durch ihren historischen Charme aus. Hier findet man traditionelle bayerische Architektur, enge Gassen und gemütliche Cafés und Restaurants. Sehenswürdigkeiten wie die Pfarrkirche St. Michael und das Kurmittelhaus ergänzen das Bild einer typischen bayerischen Kleinstadt. Verkehrstechnisch ist Bad Griesbach gut erreichbar. Die Stadt liegt nahe der Bundesstraße 388 und ist über die A3, die von Passau nach Regensburg führt, gut angebunden. Der nächste größere Bahnhof befindet sich in Karpfham, etwa 6 Kilometer entfernt, und bietet regelmäßige Verbindungen nach Passau und München. Insgesamt bietet Bad Griesbach im Rottal eine harmonische Kombination aus Natur, Gesundheit und bayerischer Gemütlichkeit, was es zu einem attraktiven Ziel sowohl für Kurgäste als auch für Urlauber macht.

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 95.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número de propiedad: 24345031 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1 Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com