Fürstenstein

Einfamilienhaus in wunderbarer Lage, Keller und 2 Garagen

Objektnummer: 26129026



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 990 m^2

Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26129026
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	245.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.09.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	322.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Ein erster Eindruck

Das Einfamilienhaus ist im einfachen Wohnstandard gehalten und bietet einen fantastischen Weitblick bis weit über Fürstenstein hinaus. Vom Wintergarten aus breitet sich das Panorama in südlicher Richtung über die Dächer aus. Hier auf dem großzügigen Hanggrundstück von rund 990 Quadratmetern steht das Haus in einer ruhigen Umgebung und bietet auf Grund der Grundstücksgröße noch ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten an. Evtl. wäre auch ein kleiner zusätzlicher Bauplatz in Absprache mit dem zuständigen Bauamt denkbar. Die Außenanlagen sind zurückhaltend angelegt und werden aktuell weitestgehend mit einem Mähroboter bequem gepflegt.

Sechs Zimmer verteilen sich auf etwa 130 m² Wohnfläche und ermöglichen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Die Holzbalkendecke im Haus spiegelt den Charakter des Baujahres wider. Es wurde regelmäßig instand gehalten und wäre grundsätzlich sofort bezugsfrei.
Das Erdgeschoss besteht aus Wohnzimmer und Wintergarten, Küche, Bad, Speis und WC. Im Dachgeschoss befinden sich 5 Zimmer unterschiedlicher Größe, ein WC und ein Aussenzugang.

Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Ausstattung und Details

- Kaminanschluss mit Pelletofen
- Einbauküche
- Wintergarten
- teilunterkellert
- 2 Garagen
- Geräteschuppen
- Gartenhäuschen
- Heizung aus 1995, Brenner 2008 auf Gas umgerüstet

Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Alles zum Standort

Fürstenstein ist eine attraktive Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Passau, eingebettet in die reizvolle Hügellandschaft des südlichen Bayerischen Waldes. Der Ort verbindet naturnahes Wohnen mit einer angenehmen dörflichen Atmosphäre und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die waldreiche Umgebung, die weitläufigen Landschaften und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten bieten eine hohe Lebensqualität für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende.
Das Ortsbild wird insbesondere durch das historische Schloss Fürstenstein geprägt, das weithin sichtbar über dem Ort liegt und der Gemeinde ihren besonderen Charakter verleiht. Die Region bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren. Auch Ausflüge in den Bayerischen Wald sowie in die Dreiflüssestadt Passau sorgen für abwechslungsreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.
Die Infrastruktur vor Ort und in den umliegenden Gemeinden ermöglicht eine gute Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind je nach Angebot direkt in der Gemeinde oder in den benachbarten Orten erreichbar. Für ein erweitertes Einkaufs-, Kultur- und Dienstleistungsangebot bietet sich insbesondere die Stadt Passau an.
Auch verkehrstechnisch ist Fürstenstein gut in die Region eingebunden. Über die umliegenden Staats- und Kreisstraßen sind die Nachbargemeinden sowie die regionalen Wirtschaftsstandorte erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn A3 ermöglicht darüber hinaus eine Verbindung in Richtung Passau, Deggendorf und Regensburg.

Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26129026 - 94538 Fürstenstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Fischer

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf
Tel.: +49 991 - 38 31 897 0
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com