Hauzenberg

Der perfekte Altersruhesitz: Moderne 3-Zi.-DG-Whg. mit Dachterrasse im Penthouse-Stil

Objektnummer: 26166022



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

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

Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26166022
Wohnfläche	ca. 88 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	02.05.2028

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	75.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie

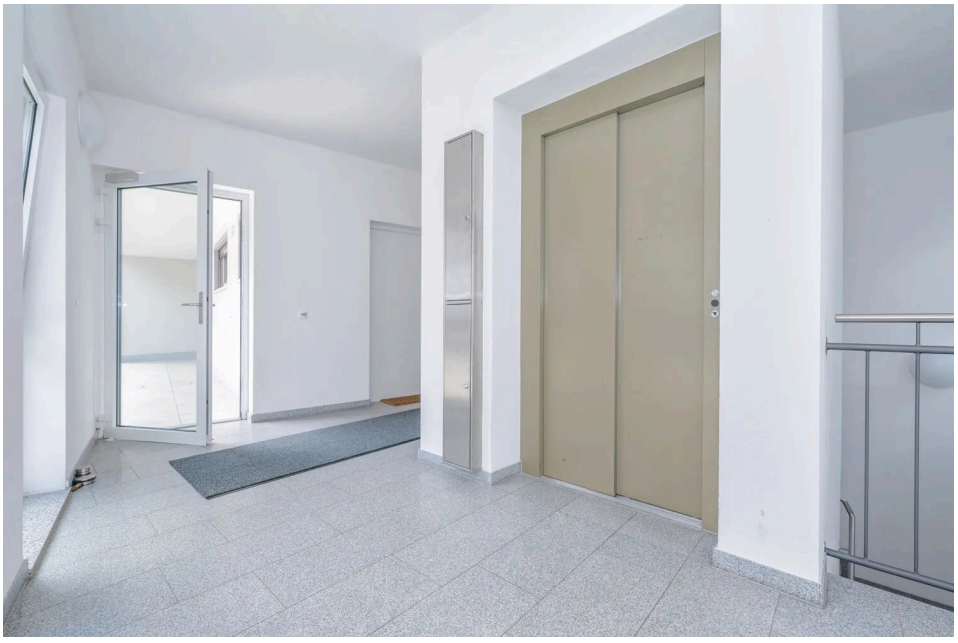




Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie





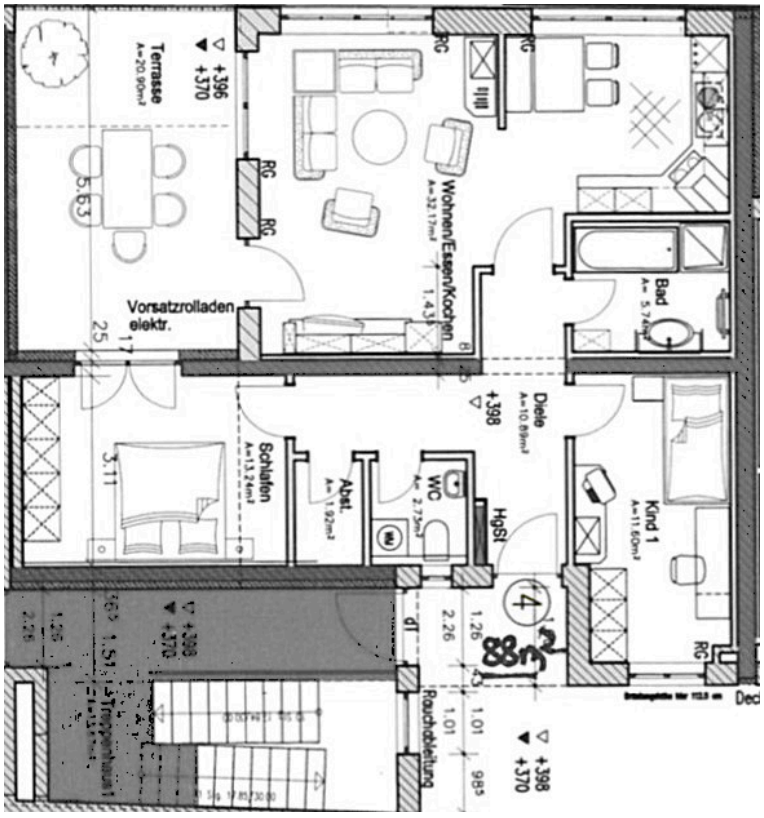
Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese im Jahr 2016 erbaute und äußerst gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung im Penthouse-Stil verbindet modernen Wohnkomfort, durchdachte Funktionalität und eine attraktive Lage mitten im Herzen von Hauzenberg. Der perfekte Altersruhesitz oder die perfekte Ferienwohnung im Bayrischen Wald.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die helle und einladende Atmosphäre. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu einem besonderen Highlight: der großen, sonnigen Terrasse mit beeindruckendem Ausblick.
Die teilweise überdachte Terrasse bietet dabei die perfekte Möglichkeit, auch bei wechselhaftem Wetter geschützt und gemütlich im Freien zu sitzen. Hier genießen Sie entspannte Stunden, gesellige Grillabende mit Familie und Freunden oder einfach den herrlichen Blick ins Grüne.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das moderne Badezimmer bietet hohen Komfort und verfügt über eine großzügige, bodengleiche Dusche. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort – insbesondere bei Besuch.

Auch in puncto Stauraum überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Ausstattung. Neben einem eigenen Kellerabteil steht Ihnen ein zusätzlicher, äußerst praktischer Abstellraum direkt auf derselben Etage zur Verfügung. (zzgl. € 10.000,-)

Das gepflegte Gebäude verfügt selbstverständlich über einen Aufzug, der Ihnen einen bequemen und barrierearmen Zugang zur Wohnung ermöglicht.

Für Ihr Fahrzeug steht ein eigener Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der sicheren und wettergeschützten Komfort bietet. (zzgl. € 20.000)

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über zukunftssichere und energieeffiziente Fernwärme.

Das Wohngeld beträgt € 233,- wobei € 12,73 davon in die Rücklagen gehen.
Der Rücklagenstand zum 31.12.24 liegt bei € 20.516,26 mit Anteil für die Wohnung von ca. € 1.245,68.

GESAMTPREIS:
Wohnung: € 339.000
zzgl. TG-Platz: € 20.000
zzgl. zusätzlicher Abstellraum: € 10.000
Gesamtkosten für die Wohnung somit : € 369.000

Die Wohnung kann möbliert übernommen werden, Preis nach Absprache.

Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Ausstattung und Details

- TOP-Lage in Hauzenberg
- Exklusive Dachgeschosswohnung im Penthouse-Stil
- 3 Zimmer
- Einbauküche
- Echtholzparkett
- Separates Gäste-WC
- Großer Balkon mit schöner Aussicht (Teils überdacht)
- Kellerraum + separatem Abstellraum (€ 10.000)
- Tiefgaragenstellplatz (€ 20.000)
- Aufzug

Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Alles zum Standort

Wohnen mitten in der Granitstadt Hauzenberg

Genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Lage: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken und zahlreiche Gastronomieangebote sind bequem zu Fuß erreichbar.

Gleichzeitig bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Der Bayerische Wald liegt direkt vor der Haustür. Das schneesichere Skigebiet Hochficht im Dreiländereck Mühlviertel sowie mehrere Golfplätze in der näheren Umgebung sind ebenfalls schnell erreichbar.

Eine ideale Verbindung aus zentralem Wohnen, Natur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur & Anbindung:

ÖPNV: Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Passau sowie in die Region.

PKW: Über die Staatsstraßen St 2128 und St 2132 erreichen Sie die Dreiflüssestadt Passau sowie die Autobahn A 3 in ca. 20 bis 25 Minuten.

Objektnummer: 26166022 - 94051 Hauzenberg

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: 26166022 - 94051 Hauzenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com