Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Neuwertiger Bungalow mit traumhaftem Fernblick Seniorengerecht

Objektnummer: 26345015



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145.49 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 722 m^2

Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

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

Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26345015
Wohnfläche	ca. 145.49 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	99.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

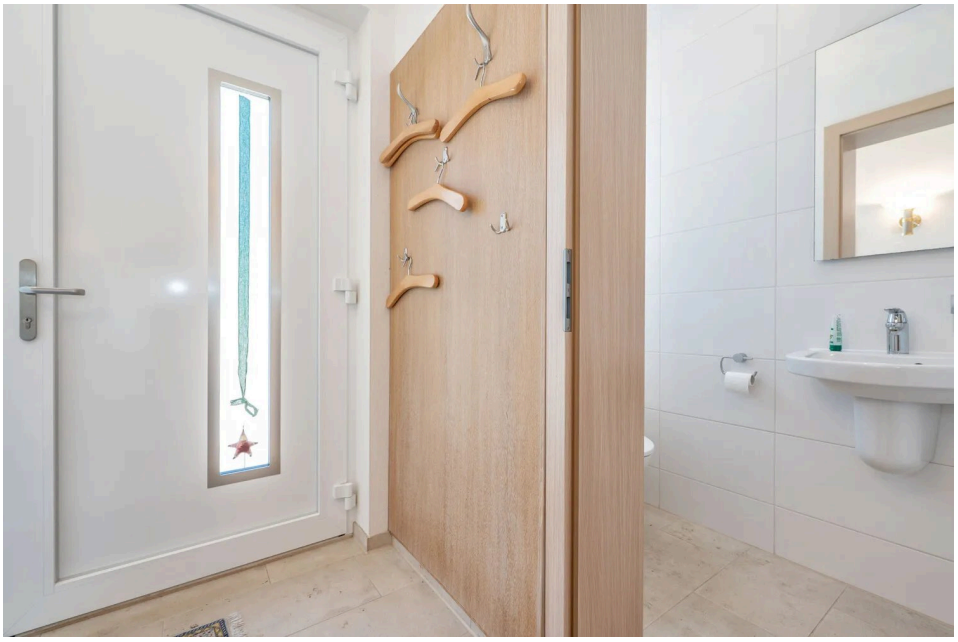
Die Immobilie





Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Die Immobilie





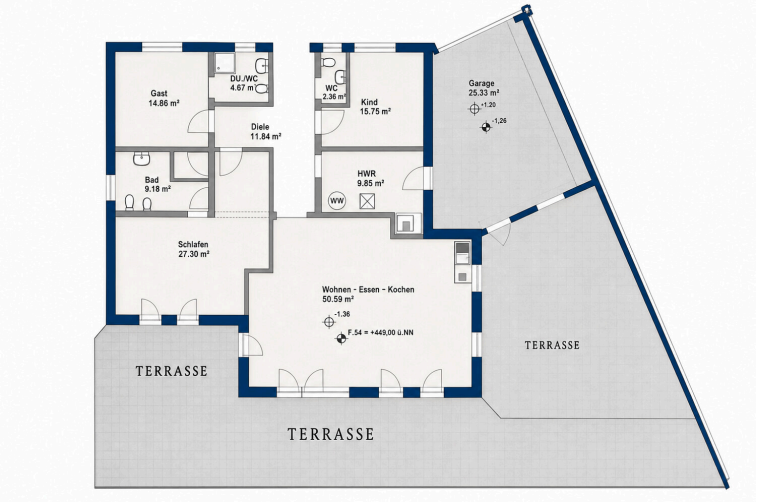
Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

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: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Bungalow-Bauweise in Europas größtem Golfparadies - Bad Griesbach, bietet anspruchsvolles Wohnen auf einer Ebene und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 145,49 m² auf einem ca. 722 m² großen Grundstück erwartet Sie ein modernes und seniorengerechtes Zuhause, das wahrlich keine Wünsche offenlässt.

Die Immobilie wurde im Jahr 2014 fertiggestellt und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Das Haus zählt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als privater Rückzugsort oder zur individuellen Gestaltung etwa als Arbeits- oder Gästezimmer. Das Raumangebot wird durch zwei Badezimmer abgerundet, die in puncto Komfort und Ausstattungsqualität überzeugen.

Besonders hervorzuheben sind die bodentiefen Fenster und Türen auf der Terrassenseite: Sie sorgen nicht nur für ein lichtdurchflutetes Ambiente, sondern eröffnen zugleich einen traumhaften Fernblick und schaffen eine besondere Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. An sonnigen Tagen spenden zwei elektrische Markisen angenehmen Schatten und erweitern den Wohnraum ins Freie.

Die Immobilie überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität, die modernes Wohnen auf hohem Niveau verspricht. Für behagliche Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt eine angenehme Fußbodenheizung. Die programmierbaren elektrischen Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine bequeme Steuerung des Lichteinfalls sowie einen erhöhten Sicherheitsstandard.

Die übergroße Garage mit viel Stellraum die ideale Lösung: Hier findet nicht nur das Autos, sondern auch Fahrräder, Gartengeräte oder weitere Ausstattungen ihren Platz.

Das Grundstück mit ca. 722 m² Fläche eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, Gartenpflege oder einfach ein entspanntes Verweilen im Freien. Das seniorengerechte Konzept dieses Bungalows garantiert ein barrierearmes Wohnen – ideal für alle Lebensphasen.

Die moderne Bauweise aus dem Jahr 2014 sorgt für eine zeitgemäße Energieeffizienz und erfüllt hohe Ansprüche an Wohnqualität. Dank dem gepflegten Gesamtzustand kann die Immobilie zeitnah bezogen und individuell eingerichtet werden.

Mit ihrer Kombination aus Komfort, durchdachtem Raumangebot und hochwertiger Ausstattung richtet sich dieses Haus an all jene, die großzügiges Wohnen auf einer

Ebene mit großzügigem Grundstück zu schätzen wissen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und entdecken Sie Ihr neues Zuhause mit traumhaftem Fernblick und höchstem Wohnkomfort.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Ausstattung und Details

- Bungalow
- 4 Zimmer
- 2 Bäder
- große Terrassen
- seniorengerecht
- elektrische programmierbare Rollläden
- elektrische Markisen
- Große Einzelgarage
- toller Fernblick
- Fußbodenheizung mit Solarunterstützung

Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Alles zum Standort

Bad Griesbach im Rottal besticht als renommierte Kurstadt in Niederbayern durch ihre harmonische Verbindung von traditioneller Lebensqualität und einer gesundheitsorientierten Infrastruktur. Mit rund 9.000 Einwohnern bietet die Stadt eine behagliche Atmosphäre, die besonders durch ihre Stabilität und das ausgeprägte Wellnessangebot geprägt ist. Die Lage im malerischen Rottal, die hervorragenden Thermalbäder sowie die sanfte Einbettung in die Natur schaffen ein Umfeld, das Ruhe und Erholung auf höchstem Niveau verspricht. Die Infrastruktur ist auf die Bedürfnisse einer älteren, gesundheitsbewussten Bevölkerung zugeschnitten und garantiert eine sichere, komfortable Lebensweise.

Bad Griesbach i. Rottal ist eine der renommiertesten Kurregionen Deutschlands im niederbayerischen Rottal, nahe der österreichischen Grenze. Die Stadt verbindet Thermalbadbetrieb, erstklassige Golfanlagen und attraktive Naturlandschaft.
Bad Griesbach gilt als Europas größtes zusammenhängendes Golfresort mit 10 Plätzen und insgesamt 129 Löchern. Alle Plätze sind öffentlich bespielbar.

Der Charakter von Bad Griesbach als Kurstadt mit einem starken Fokus auf Gesundheitstourismus verleiht dem Ort eine besondere Exklusivität und Ruhe, die gerade für Senioren von unschätzbarem Wert ist. Die niedrige Kriminalitätsrate und die überschaubare Größe sorgen für ein sicheres und geborgenes Wohnumfeld. Die medizinische Versorgung ist hervorragend, mit zahlreichen Apotheken und Fachärzten in unmittelbarer Nähe. Die verkehrliche Anbindung über regionale Straßen und Buslinien ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen, ohne den Frieden der ländlichen Umgebung zu beeinträchtigen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Apotheken, wie die Landgerichts-Apotheke und die St. Konrad-Apotheke, die fußläufig erreichbar sind und eine zuverlässige Versorgung gewährleisten. Die medizinische Betreuung wird durch nahegelegene Fachärzte und Gesundheitszentren ergänzt, die mit dem Auto schnell erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf bieten Supermärkte wie NORMA und Netto Marken-Discount eine fußläufige Erreichbarkeit von etwa 7 Minuten, was den Alltag angenehm und stressfrei gestaltet. Kulinarisch laden gemütliche Cafés und Restaurants wie das Badhaus Griesbach oder die Villa Antica zu entspannten Stunden ein, die in 8 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die ruhige Umgebung und das vielfältige Freizeitangebot, darunter der nahegelegene Kursaal, runden das Bild eines komfortablen und genussvollen Lebensstils ab.

Für Senioren, die Wert auf eine behagliche, sichere und gesundheitsorientierte Wohnlage legen, bietet Bad Griesbach im Rottal eine unvergleichliche Kombination aus Komfort, medizinischer Versorgung und naturnaher Erholung. Hier lässt sich das Leben

in einem gepflegten, harmonischen Umfeld genießen, das Ruhe und Lebensqualität in perfekter Balance vereint.

Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26345015 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

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