Bad Füssing

2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in zentraler Lage von Bad Füssing

Objektnummer: 26345027



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

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

Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

Auf einen Blick

Objektnummer	26345027
Wohnfläche	ca. 62 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Garage, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	146 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.06.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie

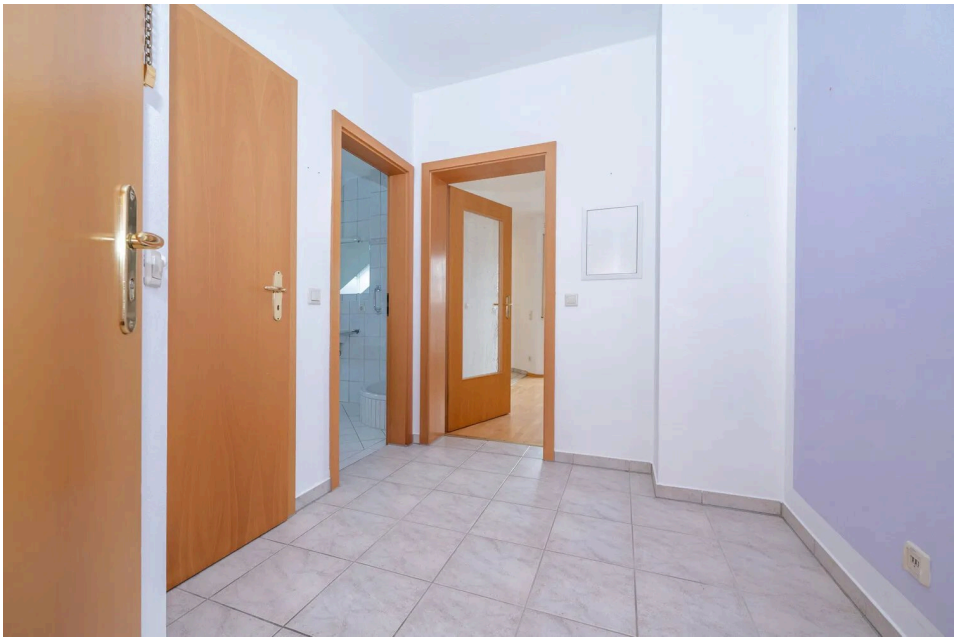




Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

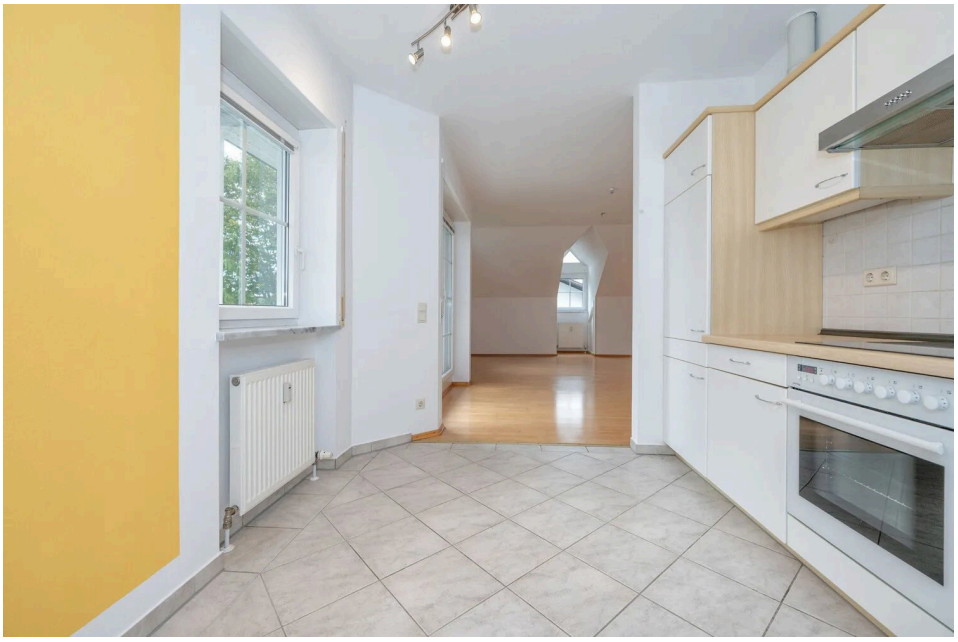
Die Immobilie





Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

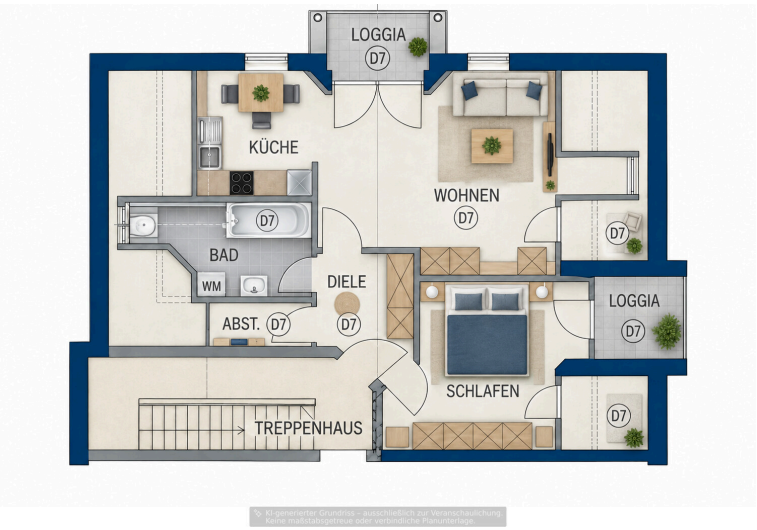
Die Immobilie





Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

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: 26345027 - 94072 Bad Füssing

Ein erster Eindruck

Über den Dächern eröffnet sich eine Dachgeschosswohnung, die das Licht des Tages auf besondere Weise einfängt. Schon beim Eintreten spürt man eine angenehme Großzügigkeit, wie sie sich auf 62 Quadratmetern selten entfaltet. Das Wohn- und Esszimmer empfängt mit wohltuender Offenheit, das durch den Balkon noch verstärkt wird. Hier schweift der Blick nach draußen, während innen die Atmosphäre von Ruhe und Geborgenheit geprägt ist.

Die Küche grenzt direkt an den Wohnbereich und wurde mit modernen Elektrogeräten ausgestattet. Praktisch und zeitgemäß fügt sie sich in den Alltag ein, ohne sich in den Vordergrund zu drängen. Ein feines Detail: Fliegengitter an den Fenstern sorgen für ungestörte Abende und lassen die sommerliche Brise ungehindert herein. Im Schlafzimmer zieht sich die Stille wie ein feiner Faden durch den Raum. Fenster lassen das Tageslicht sanft einfallen, schaffen eine freundliche Stimmung und laden zum Verweilen ein. In Küche und Wohnzimmer gibt es zusätzlich Stauraum unter den Dachschrägen.

Das Bad, klassisch gehalten, ist funktional und gepflegt. Hier findet sich alles, was das tägliche Leben angenehm macht, eingebettet in eine zeitlose Ausstattung. Die beiden Balkone bieten Freiheit in zwei Himmelsrichtungen. Am Morgen ein Kaffee im ersten Licht, am Abend ein Glas Wein begleitet vom leisen Spiel der Schatten, die Wohnung lebt im Rhythmus des Tages.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1997 und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Abweichung zur Angabe im Energieausweis kommt dadurch zu Stande, dass sich die Heizung in Haus A befindet, das 1995 gebaut wurde, dieses Haus war erst 1997 bezugsfertig. Die Zentralheizung sorgt zuverlässig für wohlige Temperaturen, während die Ausstattungsqualität bewusst zurückhaltend und langlebig gewählt wurde. Die Dachschrägen geben den Räumen Charakter und setzen architektonische Akzente, ohne dabei einzuengen.

Wer hier wohnt, genießt die Vorzüge einer Dachgeschosswohnung: Licht, Ruhe und ein Gefühl von Rückzug, ohne auf die Nähe zur Stadt und das Leben drumherum zu verzichten. Ein Ort, der mit jeder Jahreszeit anders wirkt und der immer wieder einlädt, sich Zeit zu nehmen für das, was zählt.

Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

Ausstattung und Details

- 2 Zimmer
- Fliegengitter
- Jalousien
- Moderne Elektrogeräte
- Abstellraum in der Wohnung
- Keller
- Tiefgarage

Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

Alles zum Standort

Das Wichtigste in Kürze

•Mikrolage: Ruhige, gewachsene und sehr begehrte Wohnlage im Herzen von Bad Füssing.
•Kurbereich & Thermalbäder: Nur wenige Gehminuten zu den weltberühmten Thermen (Therme Eins, Europa Therme, Johannesbad) und dem weitläufigen Kurpark.
•Infrastruktur: Hervorragende Anbindung an alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote in unmittelbarer Umgebung.

Detaillierte Beschreibung

1. Wohnen im Herzen von Europas größtem Bäderzentrum
Die Lage der Wohnung besticht durch ihre ideale Kombination aus absoluter Ruhelage und zentraler Erreichbarkeit. Bad Füssing ist nicht nur für seine hochwirksamen Thermalquellen bekannt, sondern bietet auch ein außergewöhnlich hohes Maß an Lebens- und Wohnqualität. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen – umgeben von gepflegten Grünanlagen, Alleen und einer entspannten, gehobenen Atmosphäre.

2. Freizeit, Erholung und Gesundheit vor der Haustür
•Thermen & Wellness: Die bekannten Thermalbäder sowie moderne Wellness- und Rehazentren sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Perfekt für alle, die Entspannung, Gesundheit und Wohlbefinden schätzen.
•Natur & Bewegung: Der nahegelegene Kurpark lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Das gut ausgebaute Rad- und Wanderwegenetz des Inntals beginnt quasi direkt vor der Haustür.
•Kultur & Freizeit: Ein abwechslungsreiches Kulturprogramm, Konzerte, Cafés und Restaurants runden das Freizeitangebot im Ort ab.

3. Infrastruktur und Versorgung
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Banken, Fachärzte und Apotheken – befinden sich in komfortabler Nähe und sind schnell erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr optimal: Über die nahegelegene B12 und die A3 sind Städte wie Passau, Regensburg oder München sowie das österreichische Innviertel gut und unkompliziert angebunden.
Fazit: Die Wohnung bietet einen hervorragenden Standort für Eigennutzer, die ein ruhiges und zugleich zentrales Zuhause im Kurort suchen, sowie eine erstklassige Investitionsoption mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26345027 - 94072 Bad Füssing

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: 26345027 - 94072 Bad Füssing

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