Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Sie brauchen Platz, für die große Familie oder für Wohnen und Gewerbe, hier finden Sie beides.

Objektnummer: 26345028



KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 409.78 m^2 • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1029 m^2

Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – 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: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Auf einen Blick

Objektnummer	26345028
Wohnfläche	ca. 409.78 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Carport, 4 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	480.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergie-verbrauch	137.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.11.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie

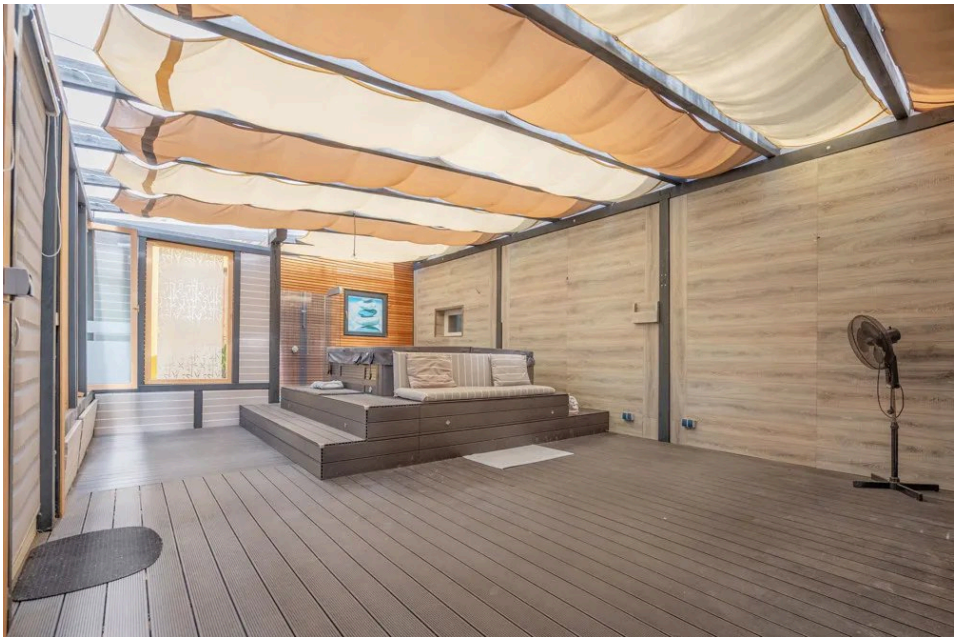




Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie

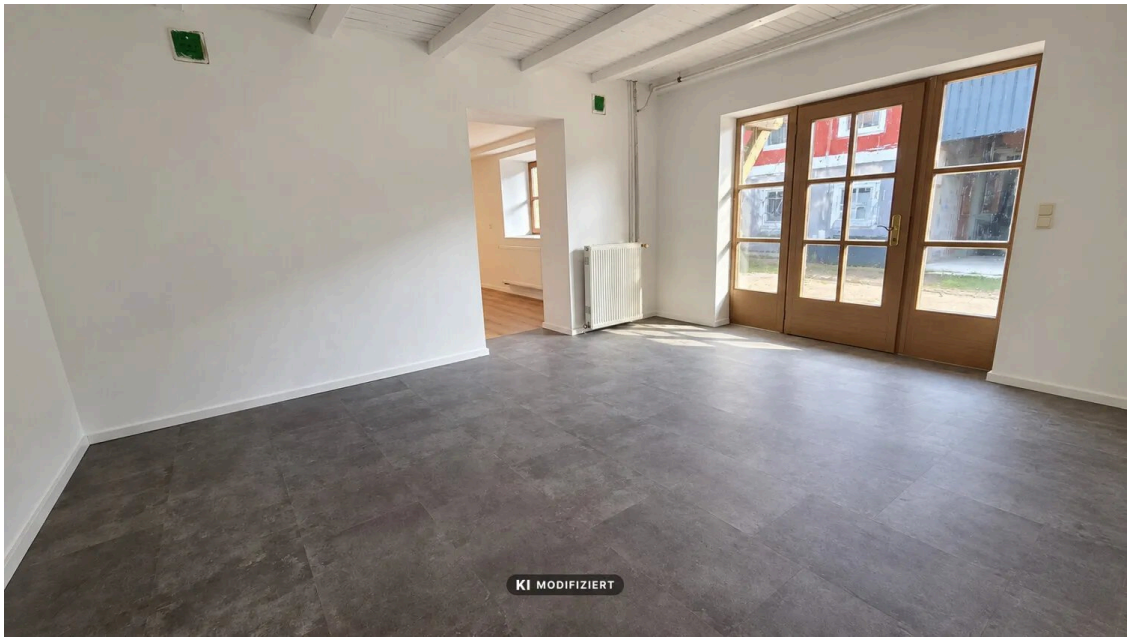




Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie

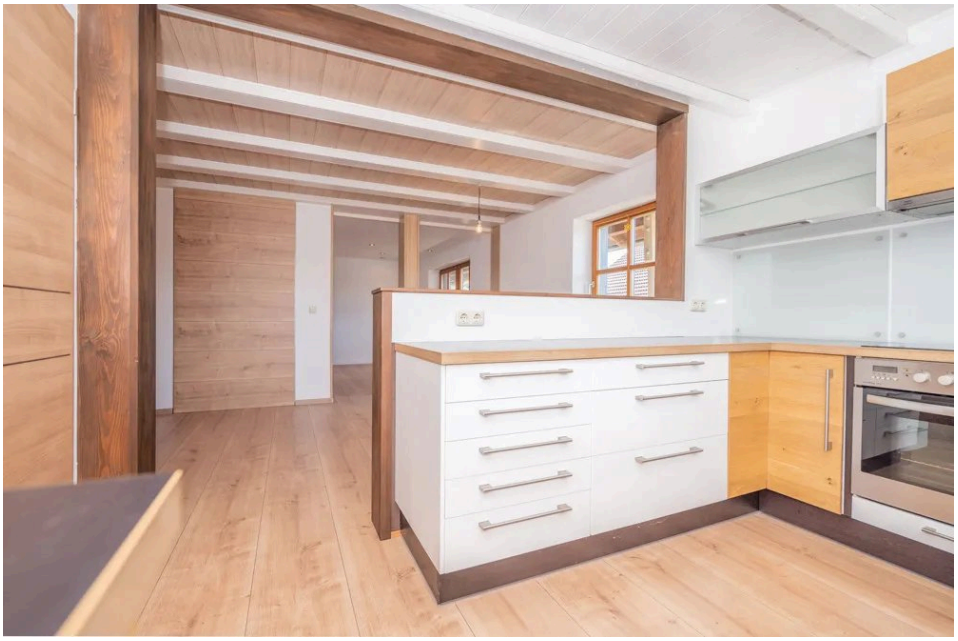




Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie

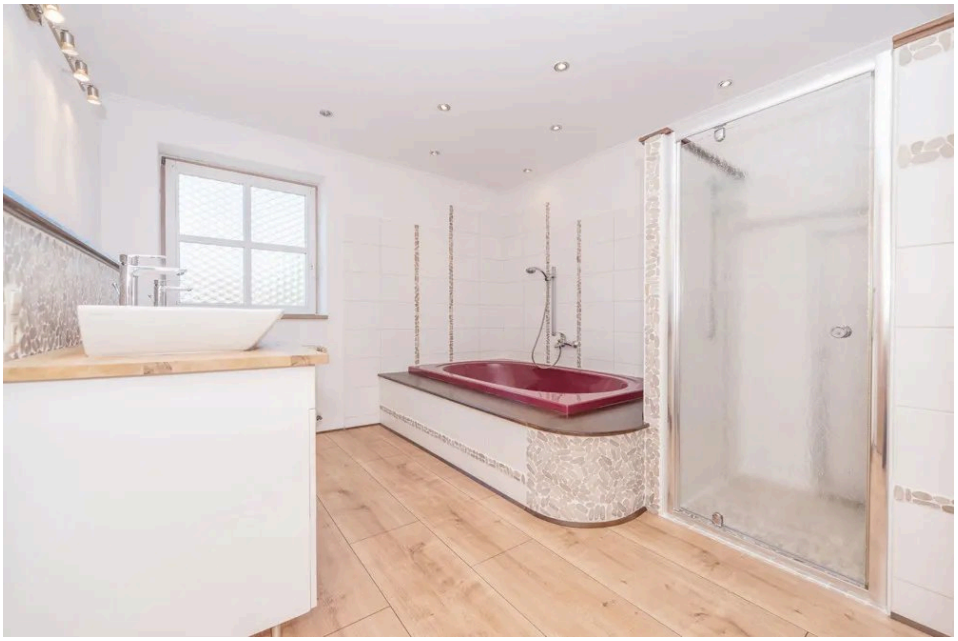




Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

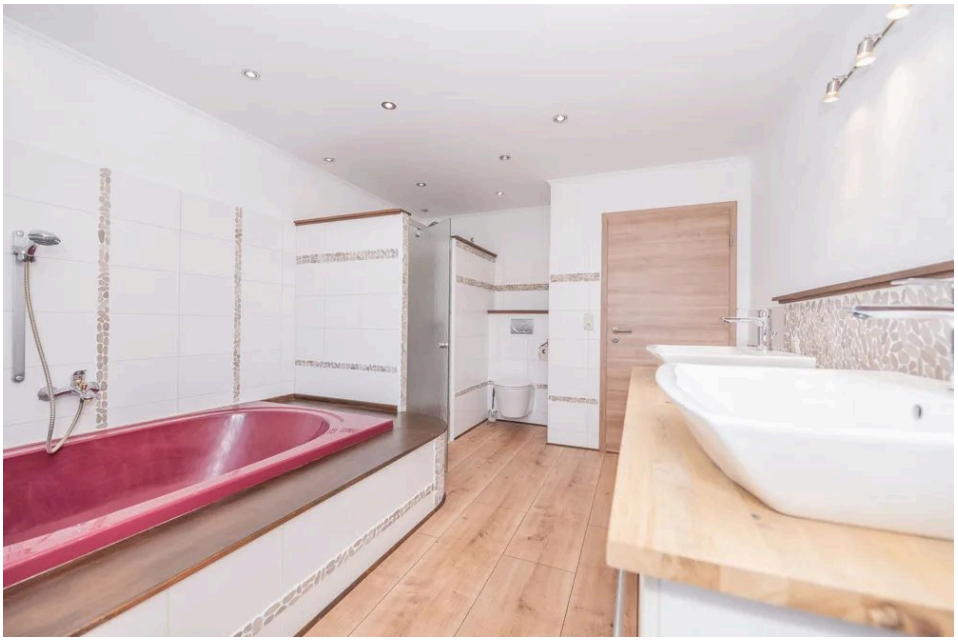
Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie





Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Die Immobilie

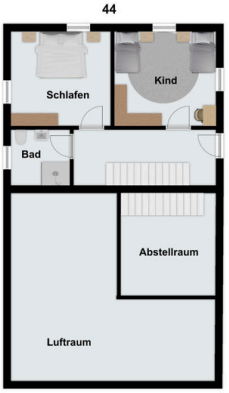


Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

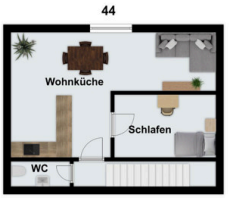
Grundrisse











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: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf stehen auf einem Grundstück 2 Einfamilienhäuser, ideal für eine große Familie.

Auch ideal für Gewerbe:

Wohnen in hinteren Bereich, Gewerbe im Vorderhaus, durch die große und hohe Doppelgarage in die auch Wohnmobile oder kleinere LKW passen, ist hier genügend Platz für ein Gewerbebetrieb, mit Büroräumen.

Das Haupthaus befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks.

Das Haus wurde im Jahr 1991 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 278,34 m²

Das Haus wird mit Stückholz über eine Zentralheizung beheizt.

Im EG befindet sich eine große Wohnküche mit einer komplett neuen Küche, die bisher noch nicht benutzt wurde. Ein großzügiges Wohnzimmer und ebenso ein nagelneues Bad mit Dusche/WC.

Im 1. OG gibt es 3 Schlafzimmer, 1 Bad, 1 Gäste/WC, komplett eingerichtete Küche mit Speisekammer, Esszimmer und 1 Wohnzimmer sowie 1 Balkon.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück noch ein zweites Wohnhaus, welches bereits im Jahr 1959 gebaut wurde. Dieses Haus wurde seit 1988 bis heute ständig modernisiert und ist komplett unterkellert. Hier gibt es eine Wohnfläche von ca. 131,44 m²,

Im EG befindet sich eine komplett eingerichtete Küche, in der auch ein Esstisch Platz findet, Wohnzimmer und Bad mit Dusche/WC, im 1.OG gibt es 2 Schlafzimmer und ein Bad mit Wanne/WC.

Im DG gibt es eine Wohnküche, ebenfalls mit eingerichteter Küche, ein Schlafzimmer und ein Gäste-WC.

Das Haus wird mit mehreren Holzpellets-Öfen beheizt.

Die Energieausweisdaten für das kleinere Wohnhaus:

Energiebedarfsausweis, erstellt 29.11.2019 gültig bis 28.11.2029
Energiebedarf 239,7 kWh/(m².a) Energieeffizienzklasse G
Baujahr laut Energieausweis: 1959
Wesentlicher Energieträger: Holzpellets und Strom-Mix

An dieses ältere Gebäude angebaut befindet sich eine Halle aus Stahl, welche zum einen mit einem elektrischen Garagentor ausgestattet ist, der 2. Teil ist als offener Carport ausgestattet, hier könnte aber problemlos ein weiteres Tor installiert werden. Die Höhe des Tors ist sehr hoch, so dass auch 2 Wohnmobile Platz finden würde.

Darüber hinaus gibt es noch 2 kleine alte Garagen und 2 Holzschuppen mit reichlich Holz für den ersten Winter.

Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich die Wellnessoase mit Whirlpool und Dusche. Hier könnte man auch problemlos noch eine Sauna installieren.

Hier fühlt sich die ganze Familie mit mehreren Generationen wohl, außerdem gibt es noch genügend Potenzial für weitere Ideen.

Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Ausstattung und Details

- 2 Einfamilienhäuser auf einem Grundstück
- 11 Zimmer
- 6 Schlafzimmer
- 4 Bäder
- 2 Gäste WC
- 4 Küchen mit kompletter Einrichtung
- separater Wellnessbereich mit Whirlpool
- Diverse PKW-Stellplätze auch für Wohnmobile
- Genügend zusätzliche Nutzfläche als Stauraum oder für weitere Ideen.

Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – Bad Füssing

Alles zum Standort

Bad Füssing ist ein bekannter Kurort im niederbayerischen Landkreis Passau. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Irching.

Die Umgebung ist von einer idyllischen Landschaft mit sanften Hügeln, Wäldern und Wiesen geprägt. Der Ort ist bekannt für seine heilenden Thermalquellen und zieht jedes Jahr zahlreiche Touristen an, die sich hier entspannen und erholen möchten. Auch der malerische Kurpark ist weit über die Grenzen des Ortes bekannt.

In der Umgebung gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Golfspielen. Bad Füssing ist zudem ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die umliegende Region, die mit ihren historischen Städten und malerischen Landschaften begeistert.

Die Lage der Immobilie ist somit ideal für Menschen, die eine ruhige und idyllische Umgebung suchen, aber dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten eines Kurortes verzichten möchten.

Objektnummer: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – 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: 26345028 - 94072 Bad Füssing / Irching – 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