Bad Griesbach im Rottal

Moderne Wohnung 3 Zimmer: Effizient, ruhig, mit Balkon, Aufzug und komplett Barrierefrei!

Objektnummer: 276172036



MIETPREIS: 1.170 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103.04 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 276172036 - 94086 Bad Griesbach im Rottal

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

Objektnummer: 276172036 - 94086 Bad Griesbach im Rottal

Auf einen Blick

Objektnummer	276172036
Wohnfläche	ca. 103.04 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	2 x Duplex, 65 EUR (Miete)

Mietpreis	1.170 EUR
Nebenkosten	190 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 276172036 - 94086 Bad Griesbach im Rottal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	46.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.04.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 276172036 - 94086 Bad Griesbach im Rottal

Die Immobilie





Objektnummer: 276172036 - 94086 Bad Griesbach im Rottal

Die Immobilie





Objektnummer: 276172036 - 94086 Bad Griesbach im Rottal

Die Immobilie





Objektnummer: 276172036 - 94086 Bad Griesbach im Rottal

Die Immobilie





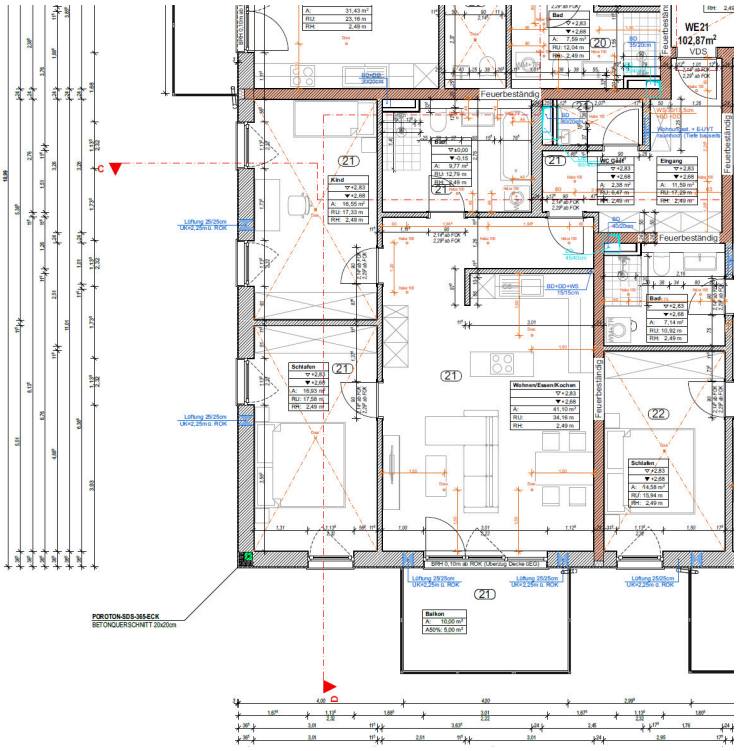
Objektnummer: 276172036 - 94086 Bad Griesbach im Rottal

Die Immobilie



Objektnummer: 276172036 - 94086 Bad Griesbach im Rottal

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: 276172036 - 94086 Bad Griesbach im Rottal

Ein erster Eindruck

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 103 m² Wohnfläche wurde 2025 im KfW-40-NH-Standard errichtet und überzeugt mit hohem Wohnkomfort, nachhaltiger Haustechnik und niedrigen Energiekosten (Energieeffizienzklasse A). Die Wohnung ist komplett barrierefrei gestaltet und bietet viel Raum für Paare und Familien ebenso wie für komfortables Wohnen im Alter.

Der wunderschöne, nach Süden ausgerichtete Balkon lädt zum Entspannen in der Sonne ein. Im Inneren sorgen hochwertige Fliesen und Echtholzparkett für ein warmes, gepflegtes Ambiente. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollos bzw. Raffstores ausgestattet. Das moderne Bad überzeugt mit beleuchtetem Spiegel und Unterschrank. Zur Wohnung gehört eine Einbauküche mit Herd, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination und Dunstabzug.

Die Wärmeversorgung erfolgt umweltfreundlich über eine Pelletheizung in Verbindung mit einer behaglichen Fußbodenheizung. Eine dezentrale Wohnraumbelüftung sorgt für ein gesundes Raumklima und kontinuierlichen Luftaustausch. Über die hauseigene Photovoltaikanlage beziehen die Gemeinschaft günstigen Strom. Ein heller, trockener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Das Fahrradhaus mit Stromanschluss ermöglicht das bequeme Laden von E-Bikes. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Duplex-Tiefgaragenstellplätze. Die Treppenhausreinigung übernimmt ein Hausmeisterservice, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen.

Bad Griesbach im Rottal zählt zum Niederbayerischen Bäderdreieck und verbindet Erholung mit einem hohen Freizeitwert. Die Thermallandschaft lädt das ganze Jahr zu Entspannung und Wellness ein. Golfbegeisterte finden mit dem Golfresort eine der größten Golfanlagen Europas direkt vor der Haustür. Kurpark, Rad- und Wanderwege durch das sanfte Hügelland des Rottals sowie ein vielfältiges Gastronomie- und Kulturangebot runden das Freizeitangebot ab. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind gut erreichbar, die Dreiflüssestadt Passau liegt rund 30 km entfernt.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und für den Mieter provisionsfrei.

Objektnummer: 276172036 - 94086 Bad Griesbach im Rottal

Ausstattung und Details

- BJ 2025
- KfW 40 NH Standard
- ca. 103 qm
- komplett Barrierefrei
- wunderschöner Balkon in Südausrichtung
- elektr. Rollos bzw. Raffstores an allen Fenstern
- Fußbodenheizung
- Pelletheizung
- dezentrale Wohnraumbelüftung
- PV Anlage
- Fließen und Echtholzparkett
- modernes Bad mit beleuchtetem Spiegel und Unterschrank
- Einbauküche mit Herd, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination, Dunstabzug (65€ pro Monate)
- Fahrradhaus mit Stromanschluss für E-Bike
- heller & trockener Keller
- Hausmeisterservice für Treppenhausreinigung inkludiert
- 2 Duplex-Tiefgaragenstellplätze (a 65€ pro Monat)
- frei ab sofort -

Objektnummer: 276172036 - 94086 Bad Griesbach im Rottal

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Waldrandlage von Bad Griesbach im Rottal, einem anerkannten Kurort im Herzen des Niederbayerischen Bäderdreiecks. Hier wohnen Sie naturnah und in angenehmer Ruhe, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Spaziergänge und Erholung im Grünen beginnen direkt vor der Haustür.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie Banken sind gut erreichbar. Kindergarten und Grundschule befinden sich vor Ort, weiterführende Schulen in der näheren Umgebung.

Bad Griesbach hat einen ausgezeichneten Freizeitwert. Die Thermallandschaft lädt das ganze Jahr zu Wellness und Erholung ein, und das Golfresort zählt zu den größten Golfanlagen Europas. Der Kurpark, zahlreiche Rad- und Wanderwege durch das sanfte Hügelland des Rottals sowie ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot runden das Bild ab.

Auch die Verkehrsanbindung ist gut. Die Dreiflüssestadt Passau mit ihrer Universität und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten liegt rund 30 km entfernt. Bad Füssing und Pocking erreichen Sie in etwa 15 bis 20 Minuten. Über Pocking und Passau besteht Anschluss an die Autobahn A3 Richtung Regensburg, Nürnberg und Österreich.

Objektnummer: 276172036 - 94086 Bad Griesbach im Rottal

Sonstige Angaben

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: 276172036 - 94086 Bad Griesbach im Rottal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen
Tel.: +49 8561 - 98 59 938
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com