
**WOHNEN IM FREIZEIT- UND WELLNESSPARADIES Bad Griesbach: zwei Neubau-
Wohnungen mit 3 bzw. 4 Zimmern**



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	01.12.2025

Kaufpreis:	402.500,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 94,00 m ²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Zustand:	Erstbezug
Zustand Ausstattung:	Erstbezug
Erschließung:	vollerschlossen

Befeuerungsart:	Luft / Wasser Wärmepumpe Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Terrasse	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	Erstbezug	Kein Energiepass erforderlich
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Vinyl
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Bad Griesbach liegt 25 KM südwestlich von Passau, bietet eine vollständige Infrastruktur. Am Ort Einkaufsmöglichkeiten verschiedenster Art. Es gibt eine Busverbindung, Bushaltestelle in der Nähe. Zur A 3 Auffahrt Pocking ca. 15 KM entfernt.

Freizeitparadies niederbayerisches Bäderdreieck:

Golf:

Bad Griesbach beherbergt Europas größtes Golfressort. Es stehen fünf 18-Loch-Meisterschaftsanlagen, sowie das Trainingszentrum Golfodrom Bad Griesbach zur Verfügung. So findet man nicht nur völlig ebene, leicht zu begehende und mit viel Wasser ausgestattete Plätze, sondern auch hügelige, ja fast gebirgige. Unverkennbar ist die Handschrift Bernhard Langers im Golfclub Bad Griesbach in Bayern. Der Weltklassegolfer hat 3 der 5 Meisterschaftsplätze des Golfressort Bad Griesbach gestaltet. Einer dieser Plätze trägt den Namen des Kaisers, Franz Beckenbauer stand dafür Pate.

Wellness:

Wohlfühltherme Bad Griesbach. Schöpfen Sie neue Kraft im heißen Wasser der Bad Griesbacher Mineralquellen. Tanken Sie Energie aus der heilenden Kraft des Thermalwassers. Das Thermalmineralwasser ist anregend und entspannend zugleich.

Kultur:

Etwa 25 km nordöstlich von Bad Griesbach liegt die 3-Flüsse-Stadt Passau. Für eine Kleinstadt bietet Passau ganz schön viel. Die neusten Filme sehen Sie im Cineplex-Kino. Im Stadttheater Passau können Sie das abwechslungsreiche Programm genießen und in der Dreiländerhalle treten immer wieder national und international bekannte Künstler auf. Gerade im Sommer finden viele hochkarätige Veranstaltungen statt, z.B. das alljährlich stattfindende Eulenspiegelfestival an der Ortsspitze mit Auftritt von Stars aus der Musik- und Kabarettzene.

Beschreibung:

Willkommen daheim! Neubau-Eigentumswohnungen der Superlative erwarten Sie. Es entsteht hier ein Haus mit nur 2 Wohnungen.

Erdgeschoss:

Eine ca. 94 m² große Wohnung mit offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich und ebenerdigen Ausgang auf Terrasse und eigenen Garten, Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und den Garten, Kinderzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und den Garten, Bad ausgestattet mit Dusche/WC und Waschbecken, sowie Flur. Neben dem Kochbereich befindet sich ein Abstellraum. Durch die Lage im Erdgeschoss ist die Wohnung absolut barrierefrei und somit auch für Personen mit Handicap gut geeignet. Die Terrasse und der Garten bieten Wohnatmosphäre wie im eigenen Haus.

Obergeschoss:

Hier ist eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung untergebracht. Auch hier gefällt besonders der offene Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Ausgang zur Terrasse und zum eigenen Garten. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide. Weiter stehen zwei zusätzliche Schlafräume, verwendbar als Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Das großzügige Bad ist ausgestattet mit Badewanne/Dusche/WC und Waschbecken. Die Wohnung verfügt ebenfalls über einen Abstellraum.

Gebaut wird die Immobilie mit modernsten Ausstattungsmerkmalen wie Fußbodenheizung mit Luft-Wärme-Pumpe, dezentraler Wohnungslüftung und Wärmerückgewinnung, Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung usw.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: zwei Eigentumswohnungen

Baujahr: 2025

Wohnfläche: EG: ca. 94 m², OG: ca. 106 m²

Zimmer gesamt: EG: 3, OG: 4

davon Schlafzimmer: EG: 2, OG: 3

Küchen: 1 je Wohnung

Badezimmer: 1 je Wohnung

Heizungsart: Luft-Wärme-Pumpe

Energiebedarf: Energieausweis laut Gesetz nicht erforderlich Gebäude bisher nicht erstellt.

Terrasse: Jede Wohnung verfügt über eine eigene Terrasse

Garage/Stellplatz: zu jeder Wohnung gehört sowohl ein KFZ-Stellplatz, als auch eine Garage

Kaufpreis: Wohnung EG: 402.500,- € incl. Stellplatz und Garage

Wohnung OG: 447.500,- € incl. Stellplatz und Garage

Ausstattung:

- Mauerwerk: Massiv
- Dach: Pfettendachstuhl
- Fenster: Fenster und Fenstertüren erhalten eine 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung mit Rollläden welche elektrisch betrieben werden.
- Haustür: Aluminium weiß
- Geschosstreppe: Eichenholztreppe
- Heizung: Luft-Wasser-Wärme-Pumpe, Fußbodenheizung
- Wohnraumlüftung: dezentrale Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung
- Bodenbeläge: hochwertig Vinylböden incl. Sockelleisten

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: ca. 94 m²

Wohn-/Ess-/Kochbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Dusche/WC, Flur, Abstellraum/Speisekammer

Obergeschoss: ca. 106 m²

Wohn-/Ess-/Kochbereich, Elternschlafzimmer mit Ankleide, Gästezimmer, Kinderzimmer, Bad mit Wanne/Dusche/WC und Waschbecken, Flur, Abstellraum

Gartengrundstücke:

Jede Wohnung erhält sein eigenes Gartengrundstück.

Garagen/Stellplätze:

Zu jeder Wohnung gehört sowohl ein KFZ-Stellplatz, als auch eine Einzelgarage.

Sonstige Angaben:

Der Baubeginn ist für Anfang 2025, die Fertigstellung für Ende 2025 vorgesehen.

Energiekennwerte:

Das Gebäude wurde noch nicht errichtet. Energieausweis somit nicht erforderlich.

Maklercourtage: 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

Verkaufspreise:

EG: 402.500,- € incl. Stellplatz und Garage

OG: 447.500,- € incl. Stellplatz und Garage

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Ansprechpartner



Günter Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 /677 36 23
eMail: guenter.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder

