
Modern - Barrierefrei - Solide Bauqualität - Top Energiewert / A+!



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Erdgeschoss
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 92,91 m ²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	347,00 EUR
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 14,80 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: A+

Befeuerungsart:	Luft / Wasser Wärmepumpe Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Freiplatz	
Sanitär:	Dusche	
Balkon/Terrasse:	Garten	Terrasse
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gehoben	
Sonstiges/Wohnen:	Gartenmitbenutzung	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Vinyl
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

Die Gemeinde Fürstzell liegt ca. 12 km von Passau, bzw. 14 km von Bad Griesbach entfernt. Die unmittelbare Nähe zur Universitätsstadt Passau und günstiger Anbindung zum Bäderdreieck machen diesen Standort besonders attraktiv.

Verkehrsanbindung/Versorgungseinrichtungen

Passau ist über gut ausgebaute Verbindungsstraßen in wenigen Autominuten zu erreichen. Fürstzell verfügt über einen eigenen Bahnhof, der von Passau und Mühldorf aus im Stundentakt mit der Rottalbahn angefahren wird. Es bestehen gute Busanbindungen zwischen den Bahnhöfen und Fürstzell. Die Gemeinde verfügt über viele Sportstätten, Panoramagolfplatz, sowie ein Freibad und bietet beste Einkaufs- und Outdoor-Aktivitätsmöglichkeiten.

Beschreibung:

Die moderne Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines um 2023 erstmals bezogenen 6-Parteien-Hauses. Der Verkauf der Immobilie erfolgt aus privaten Gründen.

Die knapp 93 m² große Wohnung ist großzügig aufgeteilt und wird durch viele Fensterelemente hervorragend belichtet. Durchgehend 2,60 m hohe Räume sorgen für ein besonderes Wohlgefühl. Die komplette Wohnung ist barrierefrei gestaltet. Die beiden Schlafzimmer sind optimal geschnitten und perfekt zu möblieren. Das topp ausgestattete Tageslichtbad hat mit ca. 9 m² eine sehr großzügige Raumaufteilung. Auch einen praktischen Abstellraum hat der Architekt nicht vergessen. Das Highlight ist sicher der etwa 35 m² große Wohn-/Essbereich (mit moderner Einbauküche), welche einen Zugang zur ruhig gelegenen Terrasse bietet. Der großzügige Privatgarten ist angelegt und gepflegt. Die geräumige Aufteilung, der barrierefreie Zugang, der niedrige Energiewert verbunden mit hochwertigen Ausstattungsdetails machen diese Immobilie zu einem spannenden und nachhaltigen Investment für die Zukunft.

Ausstattung:

Ausstattungsdetails:

- Durchgehend 2,60 m hohe Räume
- Eingezünder, terrassierter Privatgarten
- Dezentrales Lüftungssystem
- Große Terrasse
- Durchgehend moderne 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Abstellraum in der Wohnung
- Barrierefreie Dusche
- Barrierefreie gestaltete Wohnung mit großen Türen (Innenmaß ca. 95 cm)
- Durchgehend Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fensterelemente
- Durchgehend elektrische Rollläden (zentrale Steuerung)
- Teilweise Fliegengitter
- Neuwertige Einbauküche mit Bora Kochfeld
- Lift im Haus

Raumaufteilung:

Wohnen ca. 34,46 m², Schlafen ca. 16,47 m², Kind ca. 12,95 m², Bad ca. 8,68 m², Flur ca. 8,56 m², Abstellraum 5,60 m², Terrasse ca. 6,19 m².

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 92,91 m².

Sonstige Angaben:

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 347,00 €.

Die Wohnung kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind die moderne Anbauküche, sowie ein Autostellplatz im Freien und ein Kellerabteil im vorgelagerten Holzbau.

Weiter ist der vorgelagerte, großzügige Privatgarten als Sondernutzungsrecht mitverkauft.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 14,8 kWh/(m²a)

Energieträger: Luftwärmepumpe

Baujahr Wohngebäude: 2023

Baujahr Wärmeerzeuger: 2023

Energieeffizienzklasse: A+

Maklercourtage: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

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

Ansprechpartner



Thomas Resch

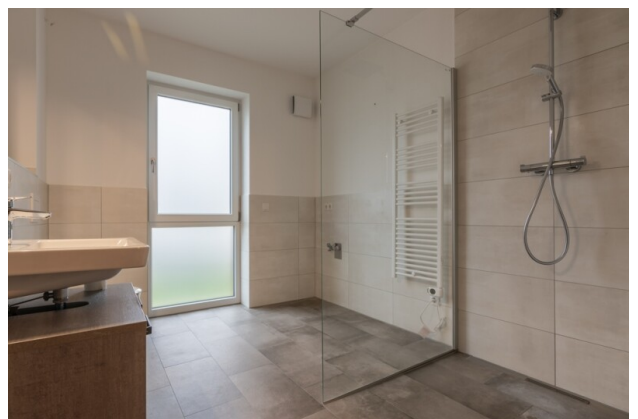
Verkauf: Eigentumswohnungen

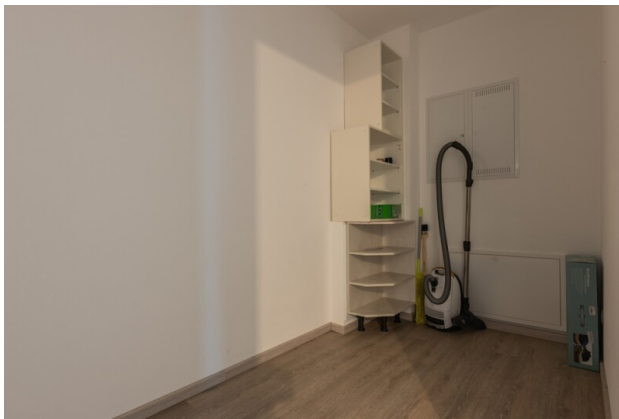
Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 673 26 59

eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





Grundrisse

