

Bad Füssing – Bad Füssing

# Geräumige Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: 24345024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 403 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

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

Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24345024	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 134,06 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1998		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	78.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.06.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

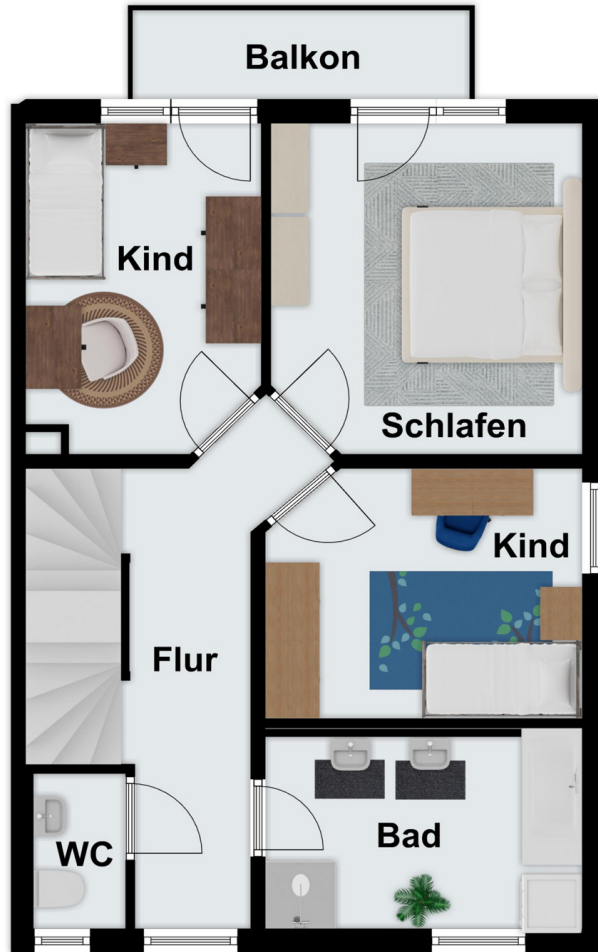
Marktpreis	4.159€	11,2%
Marktpreis	311.250	11,2%
Marktpreis	666.18€	11,2%

Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Grundrisse

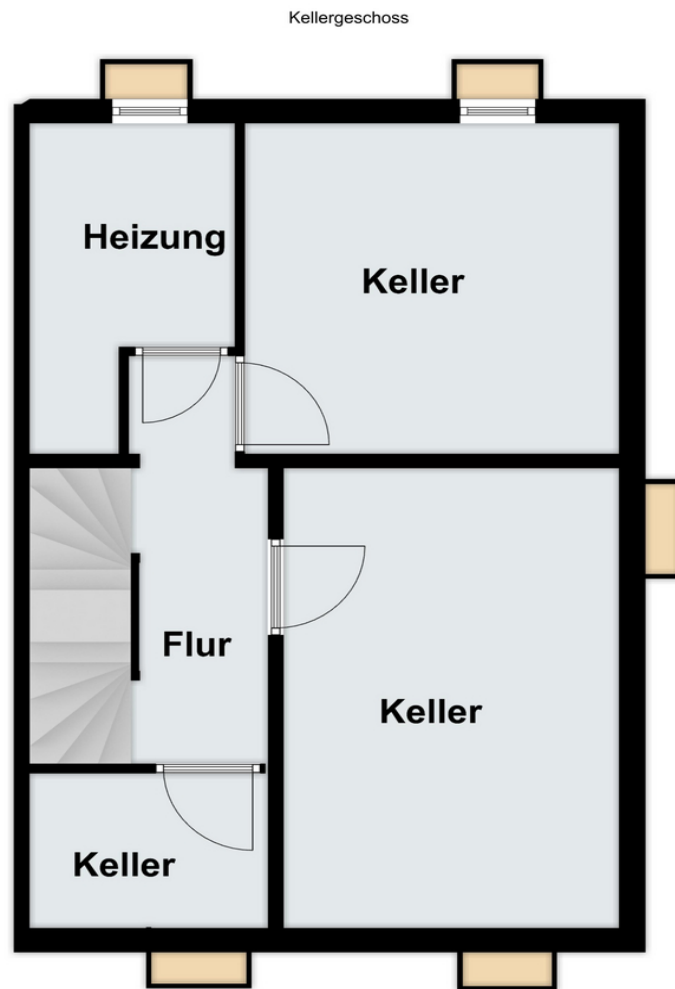


Obergeschoss



Dachgeschoss





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: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Ein erster Eindruck

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1998 befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine Wohnfläche von ca. 134,06 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 403 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Zudem punktet die Immobilie mit einem Balkon und einer Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der Umgebung einladen. Das Haus ist voll unterkellert, im Keller sind noch 2 Räume ausgebaut, die allerdings nicht als Wohnfläche gerechnet werden. Die gehobene Ausstattungsqualität der Immobilie sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Im Inneren des Hauses beeindruckt die intelligente Raumaufteilung, die für optimale Wohnverhältnisse sorgt. Die Zimmer sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für die gesamte Familie. Die Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre im gesamten Haus. Im Schlafzimmer und den beiden Kinderzimmern ist ein hochwertiger Teppichboden verlegt, darunter befindet sich der gleiche Holzboden wie im Wohnzimmer, der Teppichboden kann einfach entfernt werden, ist nur an den Rändern verklebt. Der Außenbereich der Immobilie besticht durch einen liebevoll angelegten Garten, der zum Verweilen im Freien einlädt. Hier können Sie gemütliche Stunden im Grünen verbringen und die Ruhe genießen. Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer zentralen Lage, die eine gute Infrastruktur und eine gute Anbindung an die umliegenden Geschäfte, Schulen und öffentlichen Verkehrsmittel bietet. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre großzügige Wohnfläche, die ansprechende Ausstattung und die ruhige Lage. Mit dem gepflegten Zustand und der durchdachten Raumaufteilung ist dieses Haus ideal für Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind.

Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Ausstattung und Details

- 5 Zimmer
- Garten
- Garage
- Stellplatz
- Keller mit 2 zusätzlichen Räumen



Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Alles zum Standort

Die Postleitzahl 94072 gehört zum idyllischen Kurort Bad Füssing in Bayern, Deutschland. Bad Füssing ist eines der bekanntesten und beliebtesten Thermalbäder Europas und zieht jedes Jahr tausende Besucher an, die Erholung und Entspannung in den heilenden Quellen suchen. Bad Füssing bietet eine Vielzahl von Freizeitangeboten und Aktivitäten für Einheimische und Touristen. Die Gemeinde verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Restaurants, Cafés und Bars. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Apotheken, Banken und Ärzte zur Verfügung. In Bad Füssing gibt es eine Schule und Kindergärten, die eine gute Bildung und Betreuung für Kinder gewährleisten. Der Ort ist auch für Senioren attraktiv, da sie über eine Vielzahl von Gesundheitseinrichtungen, Pflegeheimen und Seniorenresidenzen verfügt. Sportbegeisterte können in Bad Füssing zahlreiche Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Golfen und Tennis ausüben. Zudem bietet die Stadt ein breites Spektrum an Wellness- und Gesundheitsangeboten, darunter verschiedene Kuranwendungen und Therapien. Die Verkehrsanbindung von Bad Füssing ist sehr gut, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Autobahn A3 ist in der Nähe und der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Pocking, nur wenige Kilometer entfernt. Bad Füssing hat eine lebendige soziale Szene mit regelmäßigen Veranstaltungen, Festen und kulturellen Angeboten. Die Stadt hat eine lange Tradition als Kurort und blickt auf eine interessante Geschichte zurück, die bis ins 13. Jahrhundert reicht. Insgesamt lohnt es sich, in Bad Füssing zu wohnen, da sich eine hohe Lebensqualität, eine schöne Umgebung und vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung bietet.

Objektnummer: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 78.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24345024 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)