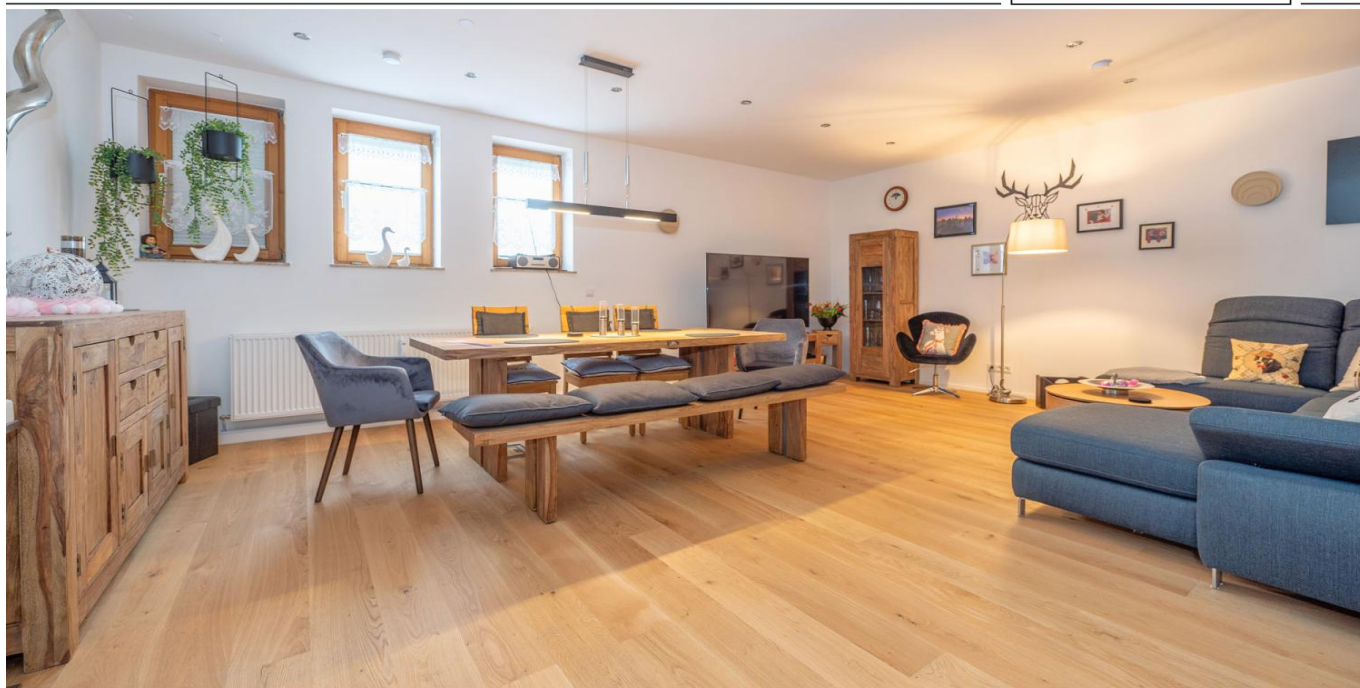


Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

# \*\*Erstbezug nach Kernsanierung\*\* Exklusive 4 Zimmer Erdgeschosswohnung in Riedlhütte

Objektnummer: 24345016



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

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

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

Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24345016               |
| Wohnfläche    | ca. 116 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 4                      |
| Schlafzimmer  | 3                      |
| Badezimmer    | 1                      |
| Baujahr       | 1992                   |
| Stellplatz    | 3 x Freiplatz          |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 259.000 EUR   |
| Wohnungstyp                | Erdgeschosswohnung  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023  |
| Zustand der Immobilie      | saniert   |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                            |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch     | 73.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.09.2029      | Energie-Effizienzklasse | B                          |
| Befuerung                  | Gas             |                         |                            |

Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Ein erster Eindruck

Auf rund 116m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese exklusive Erdgeschosswohnung moderne Technik und Ausstattung auf sehr hohem Niveau. Ursprünglich wurde das Gebäude 1992 als Wohn- und Geschäftshaus erbaut. 2023 wurde eine der Erdgeschossseinheiten zu dieser großzügigen Wohnung umgebaut und grundlegend kernsaniert. Dabei wurde besonderen Wert auf einen hohen Ausbaustandard gelegt, der für besonderen Wohnkomfort sorgt. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer, ein Hauswirtschafts- / Abstellraum, ein Badezimmer, ein Gäste WC, eine Garderobe, sowie ein sehr großzügiger Wohn- / Essbereich mit offener Küche zur Verfügung. Die neuwertige Einrichtung, sowie die Küche können gegen Aufpreis mit erworben werden. Dank der vorausschauenden Raumaufteilung bietet die Wohnung sowohl praktischen Nutzen als auch ein hohes Maß an Wohlfühlambiente. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas Zentralheizung und eine Fußbodenheizung im Bad. Als zusätzliches Plus gehören drei Außenstellplätze und eine Gartenfläche zu dieser Einheit. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktive und hochwertige Wohnmöglichkeit für Familien und Paare, die auf der Suche nach einem modernen Zuhause in einer ruhigen und gleichzeitig zentralen Lage sind.

Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1992
- Kernsanierung 2023, Erstbezug
- zur Selbstnutzung und für Ferienvermietung geeignet
- ca. 116m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Gäste WC
- Fußbodenheizung im Bad
- hochwertige Einbauküche (nicht im Kaufpreis enthalten)
- exklusive Ausstattung
- 3 Stellplätze
- Gartenfläche

Gerne geben wir Ihnen eine vollständige Aufstellung aller Raffinessen und Besonderheiten dieser Wohnung auf Anfrage.



Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Alles zum Standort

Riedlhütte: Ihr neues Zuhause im Herzen des Bayerischen Waldes.

**\*\*Lagebeschreibung:\*\*** Willkommen in Riedlhütte, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte im Landkreis Freyung-Grafenau, Niederbayern. Eingebettet in die atemberaubende Landschaft des Bayerischen Waldes, bietet Riedlhütte eine perfekte Mischung aus Ruhe, Natur und Anbindung. **\*\*Geografische Lage:\*\*** Riedlhütte liegt malerisch auf einer Höhe von etwa 700 Metern über dem Meeresspiegel. Diese erhöhte Lage sorgt für frische, klare Luft und spektakuläre Aussichten auf die umliegenden Wälder und Berge. **\*\*Umgebung:\*\*** 1. Naturlandschaft: - Nationalpark Bayerischer Wald: In unmittelbarer Nähe liegt der älteste Nationalpark Deutschlands, der Nationalpark Bayerischer Wald. Dieser bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Naturbeobachtungen. - Berge und Täler: Die Region um Riedlhütte ist geprägt von sanften Hügeln, dichten Wäldern und klaren Bächen. Beliebte Ausflugsziele wie der Rachel (1453 m) und der Lusen (1373 m) sind nur eine kurze Fahrt entfernt. 2. Infrastruktur: - Verkehrsanbindung: Riedlhütte ist über die Bundesstraße B533 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die nächstgelegene größere Stadt, Grafenau, ist nur etwa 10 Kilometer entfernt und bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten sowie einen Bahnhof. - Öffentliche Verkehrsmittel: Regelmäßige Busverbindungen verbinden Riedlhütte mit den umliegenden Gemeinden und Städten. 3. Freizeit und Erholung: - Sport und Aktivitäten: Neben den zahlreichen Wander- und Radwegen bietet die Region Möglichkeiten für Wintersport wie Langlaufen und Schneeschuhwandern. - Kulturelle Highlights: Besuchen Sie das Waldgeschichtliche Museum in St. Oswald oder erkunden Sie die traditionellen Glashütten, die für die Region typisch sind. 4. Einrichtungen des täglichen Bedarfs: - Einkaufen: Lokale Geschäfte und Märkte bieten alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. - Gesundheitsversorgung: In der Umgebung befinden sich Arztpraxen und Apotheken. Das nächste Krankenhaus ist in Grafenau. 5. Nächste größere Städte: - Passau: Etwa 45 Kilometer südlich von Riedlhütte liegt Passau, bekannt für seine historische Altstadt und den Zusammenfluss von Donau, Inn und Ilz. - Regensburg: Rund 120 Kilometer westlich erreichen Sie Regensburg, eine Stadt mit reicher Geschichte und UNESCO-Weltkulturerbe. Ihr neues Zuhause in Riedlhütte bietet Ihnen nicht nur eine unvergleichliche Naturnähe und Ruhe, sondern auch eine gute Anbindung und umfassende Infrastruktur. Genießen Sie das Leben in einer der schönsten Regionen Bayerns!

Objektnummer: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2029. Endenergieverbrauch beträgt 73.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24345016 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## 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)