

Bad Füssing – Bad Füssing

# Bauträgergrundstück in 1a Lage von Bad Füssing mit 23 Tiefgaragenstellplätzen

Objektnummer: 24345027



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

KAUFPREIS: 1.651.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 3.242 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24345027 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

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

Objektnummer: 24345027 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24345027	Kaufpreis	1.651.000 EUR
Baujahr	1972	Objektart	Grundstück
Stellplatz	23 x Tiefgarage	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 24345027 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	13.06.2033	Endenergieverbrauch	148.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 24345027 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345027 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24345027 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345027 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345027 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24345027 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345027 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Ein erster Eindruck

Das Grundstück mit 3.242 m<sup>2</sup> Größe eignet sich hervorragend für den Wohnungsbau und liegt in einer Top Lage von Bad Füssing. Zur Zeit stehen auf dem Grundstück noch 2 Gebäude ein ehemaliges Hotel und ein ehemaliges Therapiegebäude die noch abgerissen werden müssen. Die Abrisskosten wurden vom Grundstückswert bereits abgezogen und werden somit vom Verkäufer noch getragen. Ferner gibt es auf dem Grundstück eine Tiefgarage die erst im Jahr 2012 erbaut wurde mit 23 Tiefgaragenstellplätzen. Diese sind unabhängig von den beiden Gebäuden, sie sind nur unterirdisch mit den beiden Bestandsgebäuden verbunden. Diese Tiefgarage kann weiterhin benutzt werden. Für den Preis der hierfür berechnet wurde könnte man heute keine 23 Tiefgaragenstellplätze mehr erstellen. Der errechnete Verkaufspreis von 1.651.000 € setzt sich wie folgt zusammen: 3.242 m<sup>2</sup> Grundstück zum Bodenrichtwert von je 500 € = 1.621.000 € abzüglich der Abrisskosten in Höhe von 200.000 € zuzüglich 23 TG Plätze zum Preis von je 10.000 € = 230.000 € Ergibt den Angebotspreis von 1.651.000 € Die GFZ für dieses Grundstück liegt derzeit bei 0,67, allerdings wurde bei einer Grundstücksteilung im Jahr 2010 von der Gemeinde ein Fehler zu Lasten der Eigentümer gemacht, von dem die Eigentümer erst im Nachhinein erfahren haben. Damals lag die GFZ bei 0,78. Von Seiten der Gemeinde wurde bereits bestätigt, dass diese GFZ auch bei einem neuen Bauantrag berücksichtigt werden kann. Der andere Teil des Grundstücks erhielt damals zu Lasten dieses Grundstücks eine GFZ von 0,88, eventuell wäre auch eine Erhöhung auf diese Summe möglich. Wurde aber noch nicht von der Gemeinde zugesagt Die GRZ beträgt 0,33, die GÜZ liegt bei 0,40. Das Grundstück kann mit Wohnungen bebaut werden, oder aber auch mit EFH, DHH oder RHH. Entsprechende Anfragen wurden bei der Gemeinde positiv beantwortet. Die Angaben zum Energieausweis stammen aus den bisherigen Bestandsgebäuden. Wir sind verpflichtet diese Daten zur Verfügung zu stellen, auch wenn es sich um Abrissgebäude handelt. Denn sollte ein Käufer auf den Abriss verzichten und ein Umbau vornehmen, dann muss der Energieausweis vorgelegt werden.

Objektnummer: 24345027 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Alles zum Standort

Bad Füssing ist ein bekannter Kurort im niederbayerischen Landkreis Passau. Die Immobilie befindet sich in der Kurzone 1, einer der beliebtesten und exklusivsten Lagen des Ortes. Die Umgebung ist von einer idyllischen Landschaft mit sanften Hügeln, Wäldern und Wiesen geprägt. Der Ort ist bekannt für sein heilenden Thermalquellen und zieht jedes Jahr zahlreiche Touristen an, die sich hier entspannen und erholen möchten. Die Kurzone 1 ist besonders attraktiv, da sie sich in unmittelbarer Nähe zu den Thermalbädern und Kurkliniken befindet. Auch der malerische Kurpark ist nur wenige Gehminuten entfernt. In der Umgebung gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Golfspielen. Bad Füssing ist zudem ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die umliegende Region, die mit ihren historischen Städten und malerischen Landschaften begeistert. Die Lage der Immobilie ist somit ideal für Menschen, die eine ruhige und idyllische Umgebung suchen, aber dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten eines Kurortes verzichten möchten. Die Kurzone 1 ist eine der gefragtesten Lagen in Bad Füssing und bietet eine hohe Lebensqualität sowie eine exzellente Infrastruktur.

Objektnummer: 24345027 - 94072 Bad Füssing – Bad Füssing

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2033.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 148.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 34.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
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: 24345027 - 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)