

Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

# Exklusive 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Property ID: 24345033



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

**PURCHASE PRICE: 459.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## At a glance

|                      |                                       |                       |   |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---|
| Property ID          | 24345033                              | Purchase Price        | 459.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 126,5 m <sup>2</sup>              | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 1                                     | Condition of property | Like new  |
| Rooms                | 4                                     | Construction method   | Solid   |
| Bedrooms             | 2                                     | Equipment             | Built-in kitchen, Balcony   |
| Bathrooms            | 2                                     |                       |   |
| Year of construction | 2018                                  |                       |   |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |                       |   |

Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## Energy Data

|                                |                    |  |                            |
|--------------------------------|--------------------|--|----------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate  |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 24.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 18.11.2028         | Energy efficiency class                              | A+                         |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2018                       |



Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## The property





Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## The property



Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## The property



**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)





Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## The property



Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## The property





Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## The property





Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## The property





Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## The property



Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## The property





Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## The property



Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## The property



Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## A first impression

Zum Verkauf steht eine erstklassige Etagenwohnung, 1. OG, die 2018 fertiggestellt wurde, mit einem neuwertigen und modernen Zustand, der jeden potenziellen Käufer ansprechen wird. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 126,5 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und einen gut durchdachten Grundriss, der einen angenehmen Wohnkomfort gewährleistet. Die Wohnung umfasst insgesamt vier Zimmer. Diese beinhalten zwei geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Anzahl der Bäder in dieser Immobilie beträgt zwei, die beide modern ausgestattet sind und mit hochwertigen Armaturen versehen wurden, um den alltäglichen Komfort zu erhöhen. Beide mit fußbodenebenen Duschen. Ein Highlight dieser Eigentumswohnung ist die großzügige Balkon- oder Terrassenfläche, die zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt. Diese Außenfläche ist mit zwei Markisen ausgestattet, die per Fernbedienung gesteuert werden können, um bei Bedarf Schatten zu spenden. Die Wohnräume sind mit einer gehoben ausgestatteten Einbauküche versehen, deren Ablöse 10.000 € beträgt. Incl. Miele Waschmaschine und Trockner. Diese Küche verbindet Funktionalität mit zeitgemäßem Design und ist hervorragend für leidenschaftliche Hobbyköche geeignet. Auf Wunsch und nach Absprache können weitere Möbel übernommen werden. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Heizungssystem der Wohnung. Die Fußbodenheizung sorgt in den kälteren Monaten für behagliche Wärme und erhöht den Wohnkomfort auf allen Ebenen. Zudem sind alle Fenster mit elektrischen Rollläden und Fliegengittern ausgestattet, was sowohl Sonnenschutz als auch Insektenschutz bietet und das gesamte Wohnen in der Wohnung angenehmer gestaltet. Ein weiteres technisches Merkmal dieser Immobilie ist die vorhandene Wallbox am zugehörigen Tiefgaragenplatz, die das komfortable Laden eines Elektroautos ermöglicht und somit den Ansprüchen an moderne Mobilität gerecht wird. Es gibt zusätzlich noch einen eigenen gemauerten Keller mit Fenster. Im Jahr 2025 wird in Egglfing Glasfaser zur Verfügung stehen, derzeit DSL 250.000 möglich. Die Immobilie ist ideal für kleine Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem ansprechenden und modernen Wohnraum in einem gepflegten Umfeld sind. Eine Besichtigung ist unerlässlich, um die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertigen Ausstattungsmerkmale persönlich in Augenschein zu nehmen. Zusammengefasst bietet diese Wohnung eine durchweg hochwertige Wohnqualität in einem neuwertigen Zustand, der durch seine moderne Ausstattung und durchdachten Details überzeugt. Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben, zögern Sie nicht, Kontakt aufzunehmen, um einen Termin zu vereinbaren. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, in ein Zuhause einzuziehen, das keine Wünsche offenlässt und zugleich eine wertvolle Investition in Ihre Zukunft darstellt.

Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## Details of amenities

- 4 Zimmer
- 2 Bäder
- großer Süd-, West Balkon und ein kleiner zweiter Balkon
- 2 Markisen mit Fernbedienung und Windsensor
- Elektrische Rollläden mit Fernbedienung und Zeitsteuerung
- Fliegengitter
- TG mit Wallbox
- Aufzug
- Keller



Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## All about the location

Die Postleitzahl 94072 gehört zum Ortsteil Eggfing in des beliebten Kurortes Bad Füssing, gelegen im schönen Niederbayern, Deutschland. Bad Füssing ist bekannt für seine heilenden Thermalquellen, die jährlich tausende Besucher anziehen, die Erholung und Entspannung suchen. Die idyllische Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Wanderungen in der Natur. In Bad Füssing finden Sie eine Vielzahl von Einrichtungen und Geschäften für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Restaurants. Die örtliche Schule bietet eine gute Bildungsmöglichkeit für Kinder und Jugendliche. In Eggfing selber gibt es einen Metzger und einen Bäcker, so dass auch hier der wichtigste Tagesbedarf gedeckt werden kann. Für Freizeitaktivitäten stehen in Bad Füssing verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, wie z.B. ein Besuch der Therme mit ihren vielfältigen Wellness-Angeboten, Radtouren entlang malerischer Wege, Golfen auf einem der nahegelegenen Golfplätze oder Ausflüge in die umliegenden historischen Städte wie Passau oder Bad Griesbach. Die Infrastruktur in Bad Füssing ist sehr gut ausgebaut, mit einer guten Verkehrsanbindung an die Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel. Zudem sind Kindergärten und Betreuungseinrichtungen für Familien mit kleinen Kindern vorhanden. In Bad Füssing-Eggfing herrscht ein reges soziales Leben, mit verschiedenen Veranstaltungen und Festen im Laufe des Jahres. Die freundliche Gemeinschaft und die entspannte Atmosphäre machen das Wohnen in dieser Gegend besonders angenehm. Historisch gesehen hat Bad Füssing eine lange Tradition als Kurort, der bereits im 20. Jahrhundert bekannt war für seine heilenden Quellen. Eggfing als Ortsteil profitiert von dieser Geschichte und bietet seinen Bewohnern und Besuchern die Möglichkeit, in einer Umgebung voller Ruhe und Erholung zu leben. Insgesamt ist Bad Füssing-Eggfing ein attraktiver Ort zum Wohnen, der eine hohe Lebensqualität, eine gesunde Umgebung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet. Wer nach einer Oase der Erholung sucht, ist hier genau richtig.



Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2028. Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Property ID: 24345033 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)