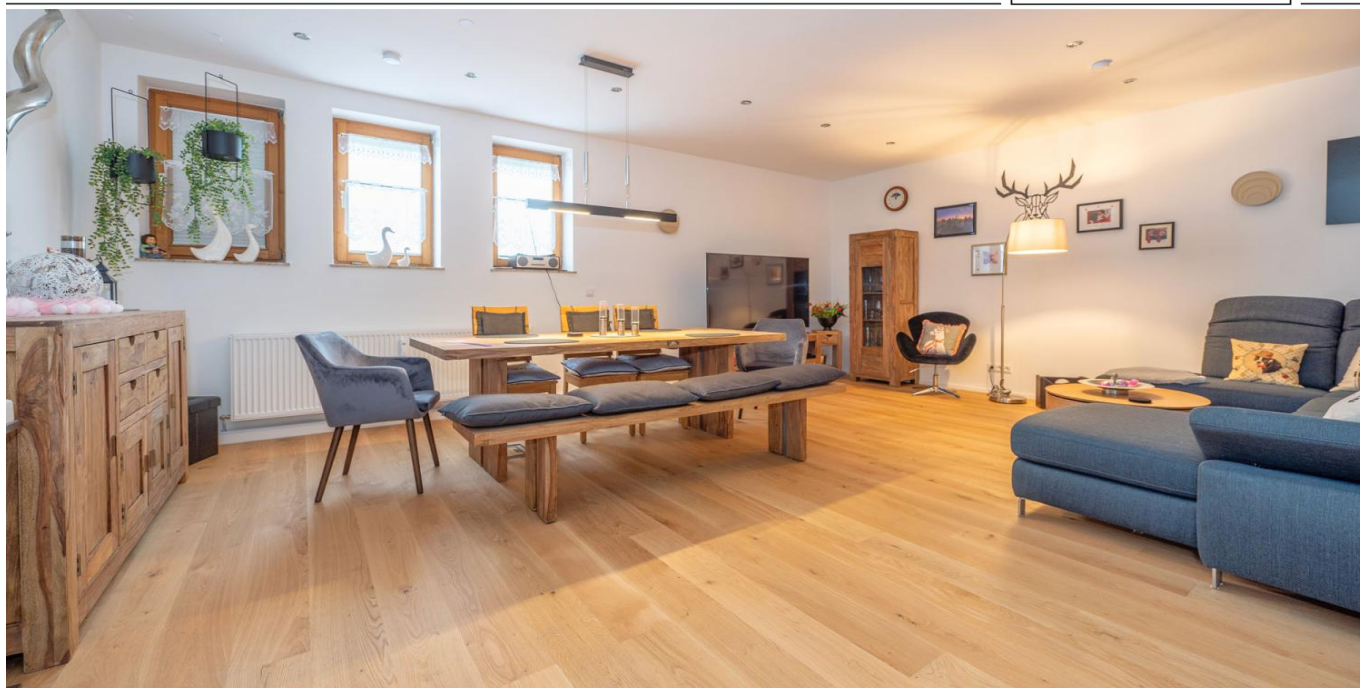


Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

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

Número de propiedad: 25345011



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

PRECIO DEL ALQUILER: 960 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## De un vistazo

Número de propiedad	25345011
Superficie habitable	ca. 116 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1992
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio del alquiler	960 EUR
Costes adicionales	240 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	73.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.09.2029	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## La propiedad



Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## La propiedad



Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## La propiedad



Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## La propiedad





Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## La propiedad



Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## La propiedad



Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## La propiedad



Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## La propiedad



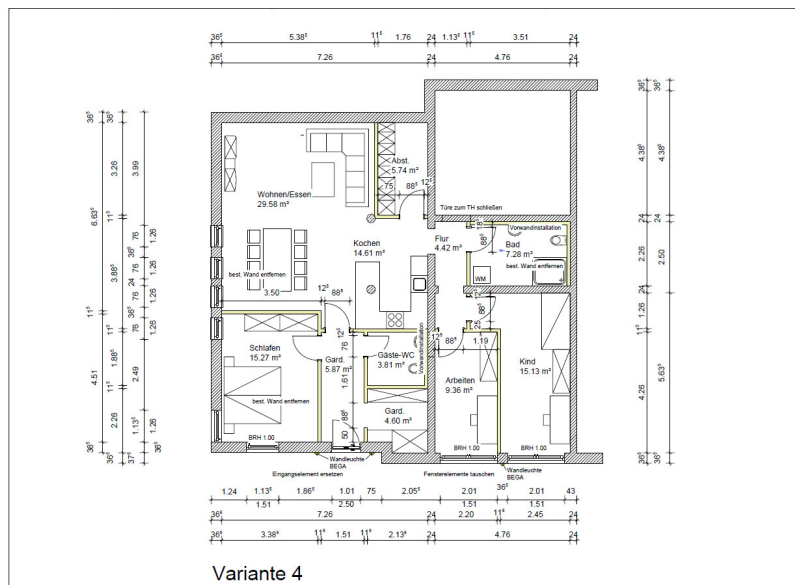
Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## La propiedad



Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Una primera impresión

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. 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.

Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Detalles de los servicios

- Baujahr 1992
- Kernsanierung 2023, Erstbezug
- ca. 116m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Gäste WC
- Fußbodenheizung im Bad
- exklusive Ausstattung
- 3 Stellplätze
- Gartenfläche

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



Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Todo sobre la ubicación

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!

Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25345011 - 94566 Sankt Oswald-Riedlhütte / Riedlhütte

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)