

Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

# Modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung mit 2 Tiefgaragenstellplätzen

**CODICE OGGETTO: 24345023**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85,25 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24345023	Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Superficie netta	ca. 85,25 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Bagni	1	Stato dell'immobile	Come nuovo
Anno di costruzione	1984	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 11000 EUR (Vendita)	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	110.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.04.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

## La proprietà



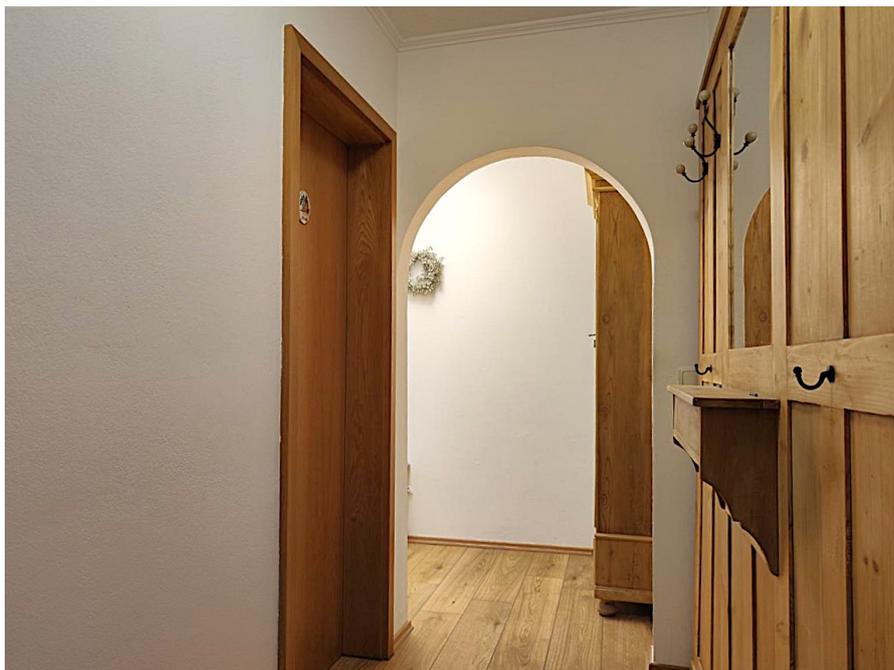
CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

## La proprietà



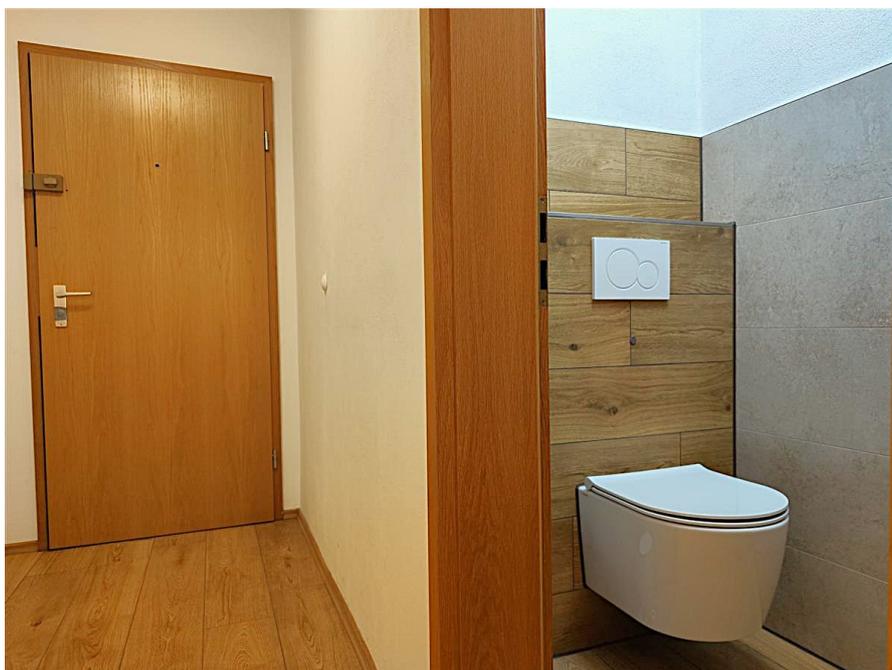
CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

## La proprietà



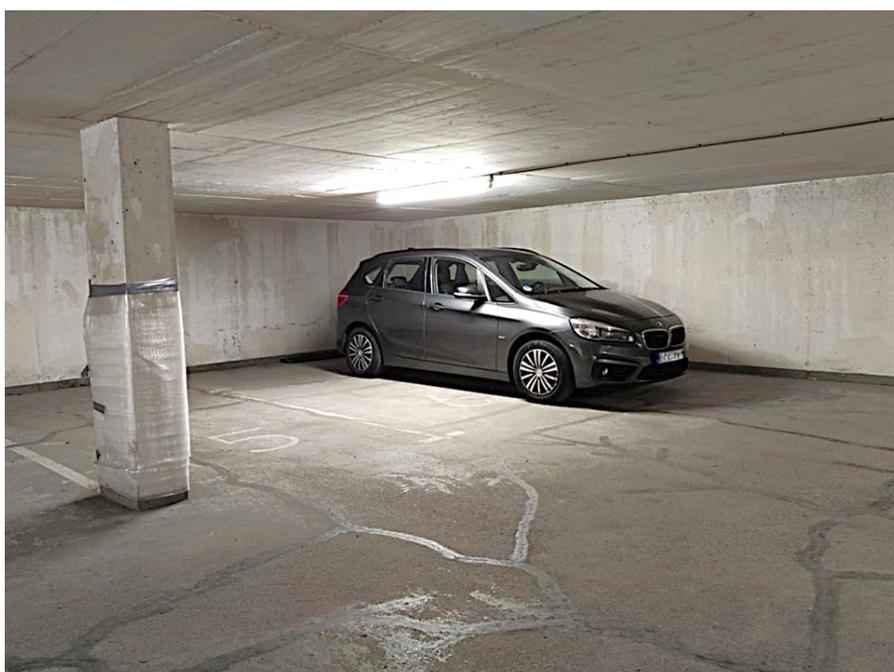
CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

## La proprietà



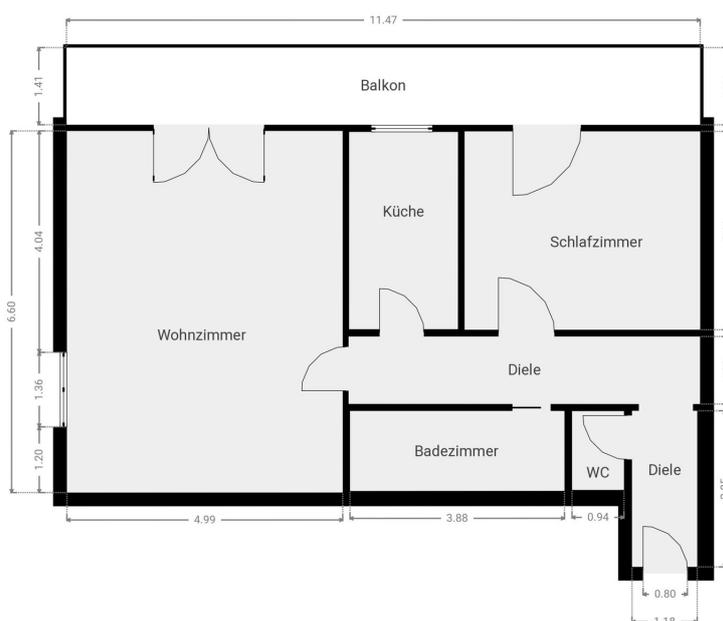
CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach**

## Una prima impressione

Die zum Verkauf stehende Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Haus aus dem Jahr 1984. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2019 umfassend modernisiert und verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 85,25 m<sup>2</sup> bietet sie genügend Platz für ein komfortables Wohnen. Die Wohnung verfügt über 1 Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, separate Toilette und ein großes Wohn- und Esszimmer. Zudem gibt es einen Balkon, auf dem man, bei Föhn, den Alpenblick genießen kann. Der große Wohn-Essbereich ist ideal für gemütliche Stunden und das moderne Bad und das separate WC sorgen für Komfort und Funktionalität. Die Wohnung punktet auch durch neue Böden, Elektroleitungen und eine hochwertige Einbauküche. Die Heizung stammt aus dem Jahr 2001 und wird über eine Zentralheizung betrieben. Zur Immobilie gehören außerdem 2 Tiefgaragenstellplätze, die für bequemes Parken sorgen und für je 11.000,- € mit verkauft werden. Ein großer gemauerter Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung besticht durch ihre praktische Raumverteilung und die hochwertige Ausstattung. Sie eignet sich ideal für Paare oder Singles, die ein modernes und komfortables Zuhause suchen. Die Lage ist zentral und bietet eine gute Infrastruktur. Besonders hervorzuheben sind die keine 5 Gehminuten entfernten Einkaufsmöglichkeiten. Das Hausgeld beträgt 265,- €, davon sind 64,01 € Instandhaltungsrücklage. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als attraktive Immobilie mit vielen Vorzügen. Wer auf der Suche nach einer modernen und gepflegten Wohnung mit gehobener Ausstattung ist, sollte sich dieses Angebot genauer ansehen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt € 199.000,- Der Preis für die beiden Tiefgaragenstellplatz beläuft sich auf € 22.000,- Somit beträgt der Gesamtpreis € 221.000,-

**CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach**

## Dettagli dei servizi

- neues Bad
- neues, separates WC
- neue Böden
- neue Elektroleitungen
- neue Einbauküche
- Heizung von 2001
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- Alpenblick bei Föhn
- großer Wohn- und Essbereich
- Einbauküche neuwertig
- großer gemauerter Kellerraum

**CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach**

## Tutto sulla posizione

Bad Griesbach im Rottal ist eine Stadt im niederbayerischen Landkreis Passau in Deutschland. Sie liegt etwa 25 Kilometer südwestlich von Passau und ungefähr 130 Kilometer nordöstlich von München. Bad Griesbach befindet sich im Herzen des Rottals, einer sanft hügeligen Region, die durch den Fluss Rott geprägt ist. Die Stadt ist eingebettet in eine malerische Landschaft, die von Wäldern, Wiesen und Feldern dominiert wird. Diese Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Golfen. Insbesondere ist Bad Griesbach bekannt für seine zahlreichen Golfplätze und gilt als eines der führenden Golfzentren in Europa. Bad Griesbach ist auch ein bedeutender Kurort. Die Stadt besitzt mehrere Thermalquellen, deren heilendes Wasser in zahlreichen Kur- und Wellnessanlagen genutzt wird. Diese Einrichtungen ziehen Besucher aus ganz Deutschland und darüber hinaus an, die die gesundheitsfördernden Eigenschaften des Wassers nutzen möchten. Die Altstadt von Bad Griesbach zeichnet sich durch ihren historischen Charme aus. Hier findet man traditionelle bayerische Architektur, enge Gassen und gemütliche Cafés und Restaurants. Sehenswürdigkeiten wie die Pfarrkirche St. Michael und das Kurmittelhaus ergänzen das Bild einer typischen bayerischen Kleinstadt. Verkehrstechnisch ist Bad Griesbach gut erreichbar. Die Stadt liegt nahe der Bundesstraße 388 und ist über die A3, die von Passau nach Regensburg führt, gut angebunden. Der nächste größere Bahnhof befindet sich in Karpfham, etwa 6 Kilometer entfernt, und bietet regelmäßige Verbindungen nach Passau und München. Insgesamt bietet Bad Griesbach im Rottal eine harmonische Kombination aus Natur, Gesundheit und bayerischer Gemütlichkeit, was es zu einem attraktiven Ziel sowohl für Kurgäste als auch für Urlauber macht.

**CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 110.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**CODICE OGGETTO: 24345023 - 94086 Bad Griesbach im Rottal – Bad Griesbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)