

Bad Griesbach

# Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

VP azonosító: 25345017



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

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 172 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.181 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Áttekintés

VP azonosító	25345017
Hasznos lakótér	ca. 172 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	5
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1981
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	349.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	100.01 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.04.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

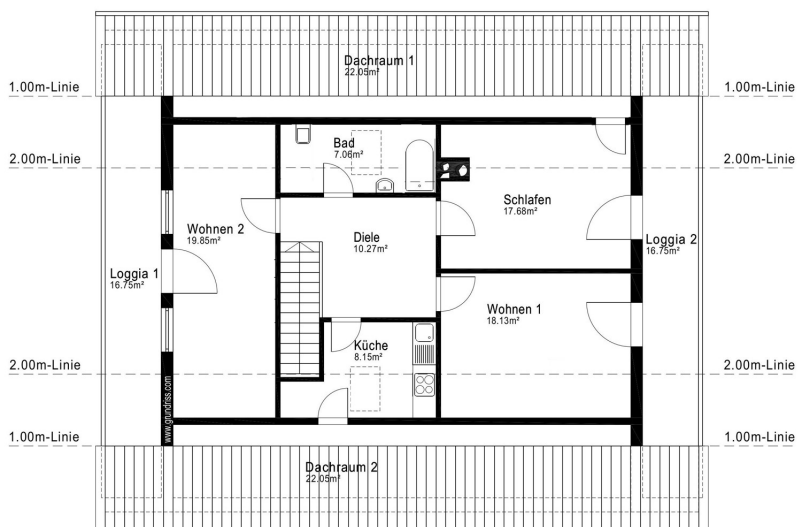
## Az ingatlan





VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem meretarányos. A dokumentumokat a megbízó adatai alapján készítettük. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, das sich ideal für Familien eignet. Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup>, die ausreichend Platz für individuelle Lebenskonzepte bietet. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 1200 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde im Jahr 1981 erbaut. Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer. Diese bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die beiden Badezimmer im Haus gewährleisten einen hohen Wohnkomfort. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde kürzlich umfassend renoviert und mit modernen Ausstattungselementen versehen. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss wurden im Jahr 2020 renoviert, wodurch sich die Wohnqualität zusätzlich erhöht hat. Im Jahr 2022 wurden neue Böden verlegt. Auch die Treppe im Haus wurde im Jahr 2022 neu gestaltet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnräume ein. Die Heizungsanlage des Hauses besteht aus einer Öl-Zentralheizung, die im Jahr 2010 erneuert wurde und für eine konstante und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Im Jahr 2023 wurden die Wasserleitungen im gesamten Haus erneuert. Ein weiteres funktionales Element ist die Einzelgarage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist das großzügige Grundstück, welches genügend Platz für Freizeitgestaltung und Erholung im Freien bietet. Im Jahr 2023 wurde zudem ein neuer Zaun installiert, der das Grundstück umrahmt. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich einen eigenen Eindruck von dieser ansprechenden Immobilie zu verschaffen.

VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Részletes felszereltség

- großes Grundstück
- Einzelgarage
- neue Böden
- neue Wasserleitungen
- Bad im Erdgeschoss neu gemacht
- Dachboden für zusätzlichen Stauraum

**VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## Minden a helyszínr?!

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend von Bad Griesbach, einer charmanten Stadt im niederbayerischen Landkreis Passau. Die Lage zeichnet sich durch ihre idyllische Umgebung und die Nähe zu verschiedenen Freizeitmöglichkeiten aus, die sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende ideal sind. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und verschiedene Fachgeschäfte. Auch Arztpraxen und Apotheken sind in der Umgebung schnell erreichbar. Die Stadt Bad Griesbach bietet zudem eine Vielzahl an Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Auch Schulen und Kindergärten sind gut zu erreichen, was die Wohngegend besonders attraktiv für Familien macht. Für sportbegeisterte Bewohner bietet Bad Griesbach zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Golfplätze, Wander- und Radwege sowie Thermalbäder, die für Entspannung und Erholung sorgen. Insgesamt bietet das Objekt eine attraktive Wohnlage, die durch ihre ruhige Umgebung, gute Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht. Ideal für alle, die die Vorzüge des ländlichen Lebens mit den Annehmlichkeiten einer Stadt verbinden möchten.

**VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.01 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25345017 - 94086 Bad Griesbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)