

Fürstenzell

# Gepflegte Dachgeschoßwohnung mit Balkon

Objektnummer: 25345009



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

KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25345009 - 94081 Fürstenzell

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25345009 - 94081 Fürstenzell

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25345009                 |
| Wohnfläche   | ca. 72,85 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1995                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 169.000 EUR   |
| Wohnung                    | Dachgeschoss  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 25345009 - 94081 Fürstenzell

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 96.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.06.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1995                       |

Objektnummer: 25345009 - 94081 Fürstenzell

## Die Immobilie





Objektnummer: 25345009 - 94081 Fürstenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345009 - 94081 Fürstenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345009 - 94081 Fürstencell

## 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: 25345009 - 94081 Fürstenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345009 - 94081 Fürstenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345009 - 94081 Fürstencell

## Die Immobilie



**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)



Objektnummer: 25345009 - 94081 Fürstzell

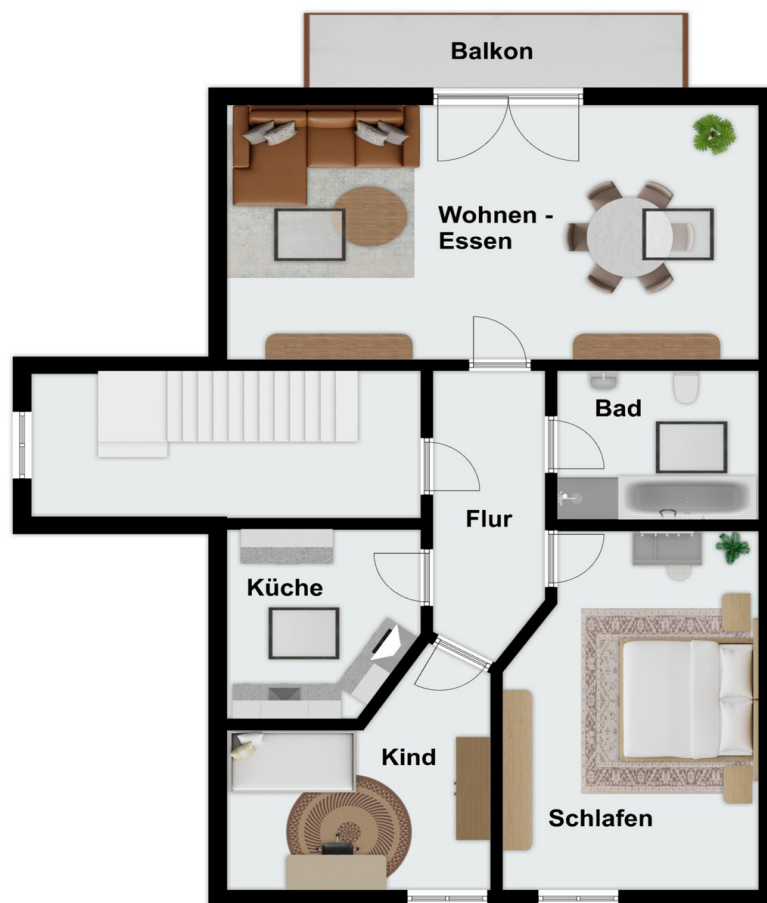
## Die Immobilie





Objektnummer: 25345009 - 94081 Fürstenzell

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25345009 - 94081 Fürstenzell**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1995 bietet eine Wohnfläche von ca. 72,85 m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch eine gut durchdachte Raumaufteilung aus. Sie befindet sich in einem fertiggestellten Gebäude und bietet drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Ein Balkon sorgt für zusätzlichen Komfort. Das großzügige Wohnzimmer verfügt über einen sichtbaren Dachstuhl, der dem Raum eine ansprechende Atmosphäre verleiht. Die Dachfenster wurden 2015 erneuert, wodurch die Räume mit viel Tageslicht versorgt werden. In diesem Jahr wurden zudem die Türen und Klinken ausgetauscht, der Wohnzimmerboden abgeschliffen und im kleinen Zimmer ein neuer Boden verlegt. Die letzte Modernisierung erfolgte 2023 mit dem Einbau einer neuen Duschkabine. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt und verfügt über einen Stromstillschalter für die gesamte Einheit, was eine zusätzliche Sicherheits- und Energiesparfunktion darstellt. Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard und bietet eine funktionale Gestaltung. Zur Wohnung gehört außerdem ein Außenstellplatz, der für bequemes Parken sorgt. Diese Immobilie eignet sich ideal für Personen, die eine gepflegte Dachgeschosswohnung suchen, die bereits modernisiert wurde und über eine gute Raumaufteilung verfügt. Ein Besichtigungstermin kann auf Anfrage vereinbart werden.

Objektnummer: 25345009 - 94081 Fürstzell

## Ausstattung und Details

- Dachgeschoßwohnung
- 3 Zimmer
- Balkon
- Einbauküche
- PKW Stellplatz
- Keller

**Objektnummer: 25345009 - 94081 Fürstenzell**

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler und ruhiger Lage im charmanten Markt Fürstenzell, im niederbayerischen Landkreis Passau. Fürstenzell besticht durch seine naturnahe und gleichzeitig verkehrsgünstige Lage, nur etwa 10 km südwestlich von Passau. Die Umgebung ist von einer idyllischen Landschaft aus sanften Hügeln und Wäldern geprägt, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie finden sich sämtliche notwendige Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte (REWE, Lidl und Netto), sowie verschiedene Restaurants und Cafés sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Fürstenzell ist durch den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden, mit Haltestellen, die bequem erreichbar sind und eine schnelle Verbindung nach Passau sowie in die umliegenden Orte ermöglichen. Zudem bietet die Region eine hervorragende Anbindung an das Straßennetz, sodass auch mit dem Auto sowohl die nahegelegene Stadt Passau als auch größere Städte in der Umgebung problemlos erreicht werden können. Dank der ruhigen Wohnlage und der Nähe zur Natur genießen die Bewohner eine hohe Lebensqualität, während gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer Stadt wie Passau in greifbarer Nähe sind.



Objektnummer: 25345009 - 94081 Fürstenzell

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 96.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25345009 - 94081 Fürstenzell

## 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)