

Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

# Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit abgetrenntem Gartenanteil

Objektnummer: 24345025



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116,53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

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

Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24345025
Wohnfläche	ca. 116,53 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	24.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.11.2028	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

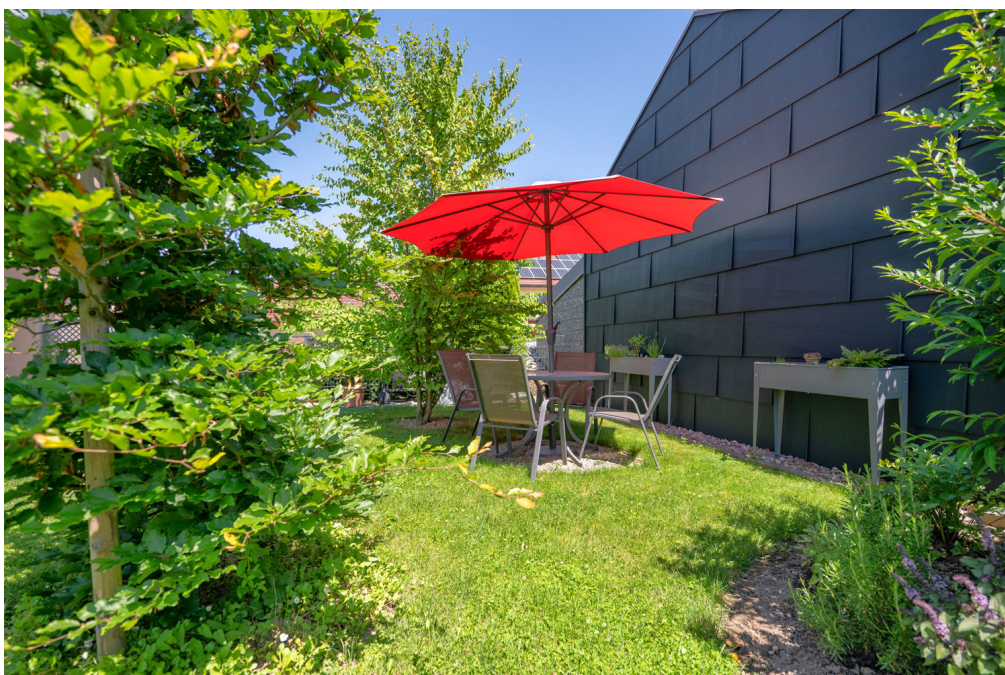
## Die Immobilie





Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## Die Immobilie



**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: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## 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: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## 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: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## Ein erster Eindruck

Die topmoderne Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 2018 besticht durch ihre luxuriöse Ausstattung und ihren neuwertigen Zustand. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 116,53 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer. Zwei Terrassen laden zum Entspannen im Freien ein. Das Objekt punktet mit einer Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Die hochwertige Ausstattungsqualität garantiert ein komfortables Wohngefühl. Die raumhohen Fensterflächen lassen viel Licht herein und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer modernen und gepflegten Immobilie sind. Der Grundriss der Wohnung ist optimal gestaltet und bietet viel Platz zum Wohlfühlen. Das offene Wohnkonzept verbindet Wohn- und Essbereich harmonisch miteinander. Die beiden Schlafzimmer eignen sich ideal als Rückzugsorte für entspannte Nächte. Das Badezimmer ist mit modernen Armaturen und einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Die beiden Terrassen sind perfekt, um im Sommer die Sonne zu genießen oder sich mit Freunden zum Grillen zu treffen. Ein eigener Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz und ein Stellplatz im Freien. Diese Wohnung bietet alles, was das Herz begehrt, und ist bereit, von neuen Besitzern bezogen zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## Ausstattung und Details

- 3 Zimmer
- großer Gartenanteil
- 2 Terrassen
- Abstellraum in der Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz
- Stellplatz außen

Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## Alles zum Standort

Die Postleitzahl 94072 gehört zum Ortsteil Eggfing in der beliebten Kurstadt 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 örtlichen Schulen bieten 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.

Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Eggfing am Inn – Eggfing am Inn

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24345025 - 94072 Bad Füssing / Egglfing am Inn – Egglfing am Inn

## 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)