

Zenting

Hochwertig saniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 25345020



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166,4 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 606 m²

Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

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

Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Auf einen Blick

Objektnummer	25345020
Wohnfläche	ca. 166,4 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	47.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.10.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Die Immobilie



Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Die Immobilie



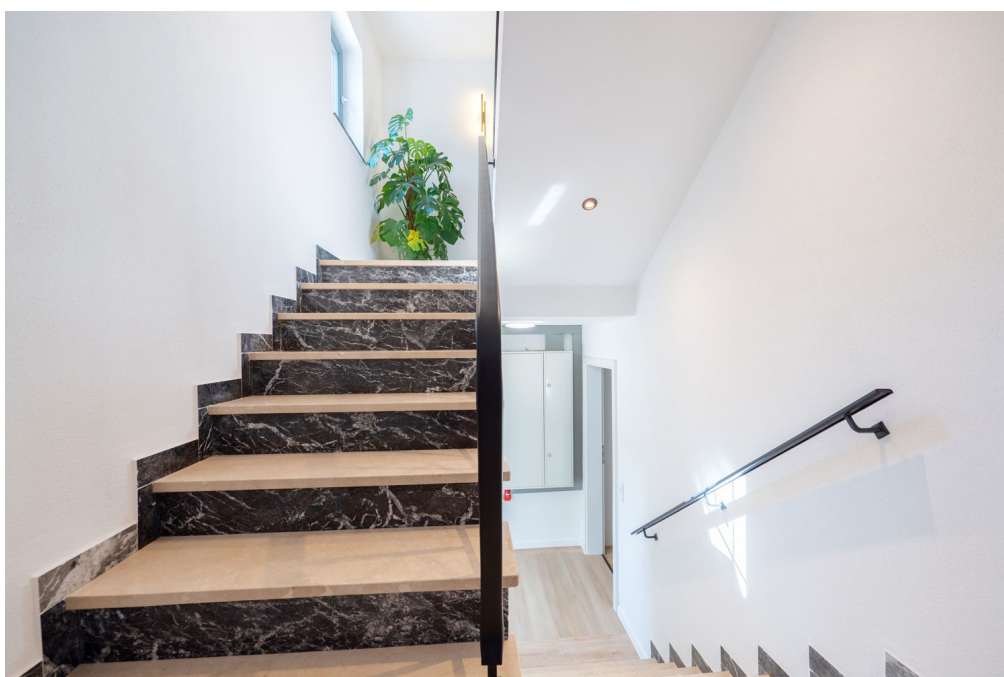
Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Die Immobilie



Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Die Immobilie



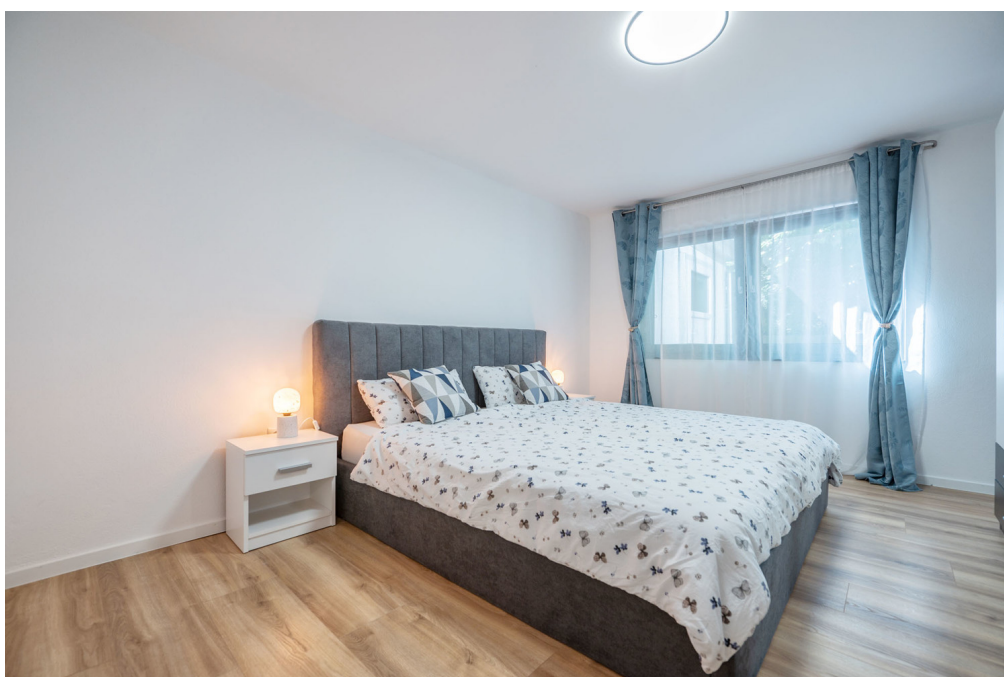
Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Die Immobilie



Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Die Immobilie



Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Die Immobilie



Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Die Immobilie



Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Die Immobilie



Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Die Immobilie



Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Die Immobilie



Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

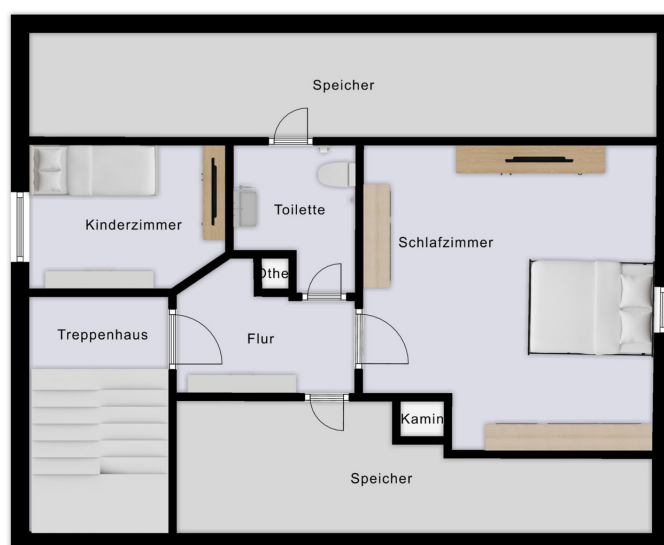
Die Immobilie



Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

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: 25345020 - 94579 Zenting

Ein erster Eindruck

Ein idyllischer Garten, niedrige Energiekosten und eine stark gehobene Ausstattung. So präsentiert sich dieses neuwertige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Zenting.

Das ursprünglich 1969 erbaute Haus wurde 2023 komplett entkernt und grundlegend saniert.

Dabei wurde besonders auf Energieeffizienz und auf eine besonders geschmackvolle Ausstattung der Immobilie geachtet.

Insgesamt 166,40 m² Wohnfläche, verteilt auf 8 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder und 1 WC stehen in dieser Immobilie auf drei Etagen zur Verfügung. Je nach Bedarf lässt sich das Objekt entweder komplett selbst bewohnen oder eine Einliegerwohnung separat vermieten.

Rund 60 m² Nutzfläche stehen ebenfalls als Stau- und Abstellflächen zur Verfügung. Fahrzeuge können entweder im Carport oder in einer der beiden Einzelgaragen untergebracht werden.

Das 606 m² große Grundstück wurde für Hundehaltung mit einem massiven Zaun eingezäunt und der alte Baum- und Pflanzenbestand sorgt für eine angenehme Privatsphäre.

So lassen sich die angenehmen Sommerzeiten ganz entspannt auf der überdachten Terrasse, im Garten oder auf der großzügigen Dachterrasse mit Fernblick verbringen.

Wer auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause mit niedrigen Betriebskosten und einer ansprechenden Außenanlage ist, wird mit dieser einzigartigen Immobilie fündig.

Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Ausstattung und Details

- Baujahr 1969
- Kernsanierung 2023
- Energieeffizienzklasse A
- IDM Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss
- PV-Anlage vorbereitet
- Einliegerwohnung
- Wohnfläche ca. 166 m²
- Nutzfläche ca. 60 m²
- 8 Zimmer
- 2 Bäder mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- Stark gehobene Ausstattung
- Hochwertige große Einbauküche
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Balkon und Dachterrasse
- Überdachte Terrasse im Garten
- Grundstücksgröße ca. 606 m²
- Gartenschuppen für Werkzeug und Geräte
- Komplett eingezäunt für Hundehaltung
- 1 Carport
- 2 Einzelgaragen

Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Alles zum Standort

Zenting – ein idyllischer Luftkurort im Herzen des Bayerischen Waldes. Eingebettet in sanfte Hügel, dichte Wälder und weitläufige Wiesen bietet der staatlich anerkannte Erholungsort ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit hohem Freizeitwert. Die Gemeinde liegt im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau und verbindet charmantes Landleben mit guter Erreichbarkeit: Die nächstgrößeren Städte wie Passau und Deggendorf sind in etwa 30 bis 40 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ob Wandern, Radfahren, Wintersport oder einfach die Ruhe der Natur genießen – Zenting bietet Erholung und Lebensqualität das ganze Jahr über. Auch kulturell und kulinarisch hat die Region viel zu bieten: Zahlreiche traditionelle Gasthäuser, Brauereien und Veranstaltungen sorgen für ein lebendiges Miteinander.

Zenting verfügt über eine solide Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Ärzten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Gemeinde ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben und einer freundlichen Nachbarschaft – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Naturliebhaber.

Objektnummer: 25345020 - 94579 Zenting

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 47.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

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: 25345020 - 94579 Zenting

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com