

Zenting

Hochwertig saniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Property ID: 25345020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166,4 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 606 m²

Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

At a glance

Property ID	25345020
Living Space	ca. 166,4 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1969
Type of parking	1 x Car port, 2 x Garage

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	47.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.10.2033	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

The property



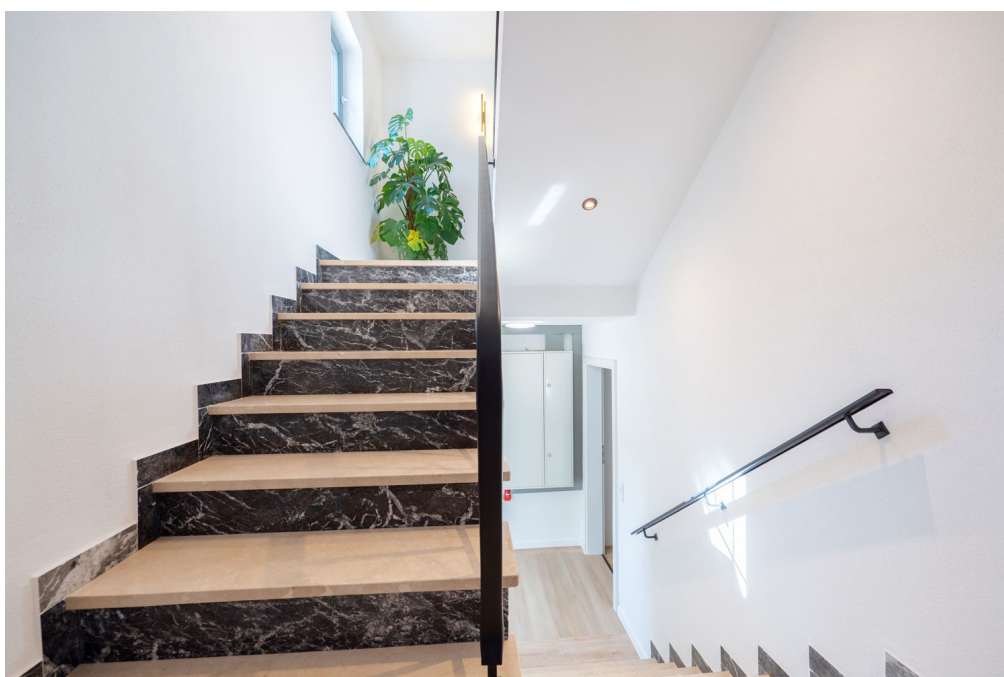
Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

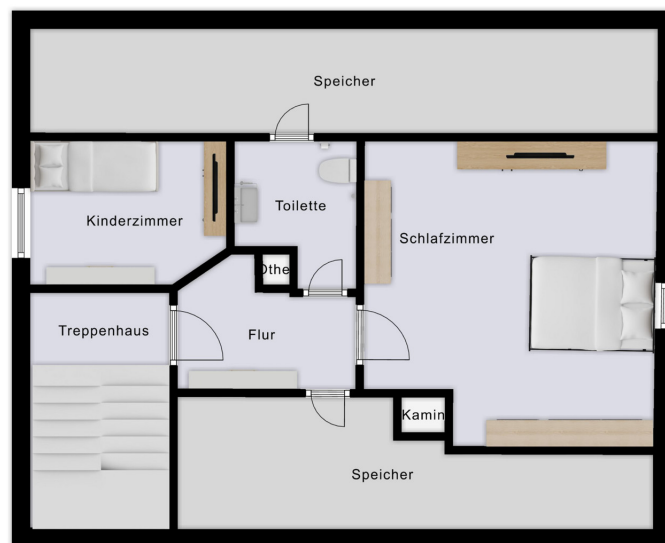
The property



Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

A first impression

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.

Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

Details of amenities

- 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

Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

All about the location

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.

Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

Other information

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.

Property ID: 25345020 - 94579 Zenting

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com